PLU
3

TOME 3 / RÈGLEMENT ÉCRIT

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LEU

Ville de
Saint-Leu

NORD EST GEO ENVIRONNEMENT
123 rue Mac Mahon 54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com

BIOTOPE
910 Chemin Lagourgue
97440 Saint-André
oceanindien@biotope.fr

ECOSYS
12 Avenue d'Elne 66 570 Saint-Nazaire
Tel : 04.68.80.11.45
petiau@ecosys.tm.fr

1. PRÉAMBULE 4
2. LEXIQUE 4
3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 4
4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
5. DIVISION DU TERRITOIRE 4
6. CONTENU DU RÈGLEMENT 4
7. RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES 18

Ua P / 22
Ub P / 35
Uc P / 47
Ud P / 58
Usdu P / 69
Ue P / 80
Ut P / 89
Uep P / 97
Up P / 105

8. RÈGLEMENT DES ZONES À URBANISER 108

2AU P / 110

9. RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE 111

A P / 112

10. RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE 144

N P / 118

1. PRÉAMBULE

Le PLU est un document stratégique et un outil de gestion des sols. Il détermine l'usage des sols et la nature des activités sur l'ensemble du territoire de Saint-Leu. Le règlement du PLU de Saint-Leu a été réalisé en cohérence avec le projet communal. Ainsi, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ». Le règlement du PLU est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent.

Le présent règlement a été rédigé avec le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée :

- l'objectif de **QUALITÉ** urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain.
- l'objectif de **LIBERTÉ** permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace.
- l'objectif de **SÉCURITÉ** garant du respect du cadre de vie de tous.

Chaque zone est composée de sous-secteurs qui possèdent un règlement qui définit le droit à construire ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent être réalisées. C'est sur la base de ces règles que sont accordées ou refusées les autorisations d'urbanisme. Ainsi, dans ce but, avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

• évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU.

• apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large.

• assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Les pièces réglementaires du PLU, mode d'emploi :

1. Je repère ma parcelle sur **le plan de zonage.**

2. J'identifie **la zone et les prescriptions** qui peuvent concerner ma parcelle sur le plan de zonage.

3. J'applique **les dispositions générales et les dispositions spécifiques** pour mon projet qui sont édictées au sein du **règlement écrit.**

4. Si ma parcelle est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, je la prends en compte.

5. Je consulte **les plans des annexes** (servitudes d'utilité publique, etc.) et si ma parcelle est concernée, j'applique les dispositions réglementaires associées.

2. LEXIQUE

• **Annexe :** une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine, même non couverte, est considérée comme une annexe. Les annexes inférieures à 5m2 doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

• **Construction :** ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

• **Construction existante :** une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.

• **Dépôt de véhicules :** Dépôt de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

• **Emprise au sol :** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

• **Extension :** l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle- ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

• **Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

• **Façade principale ou façade avant :** face extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

• **Façade arrière :** face extérieure d'un bâtiment située à l'opposé de la face avant.

• **Gabarit :** désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

• **Hauteur :** la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

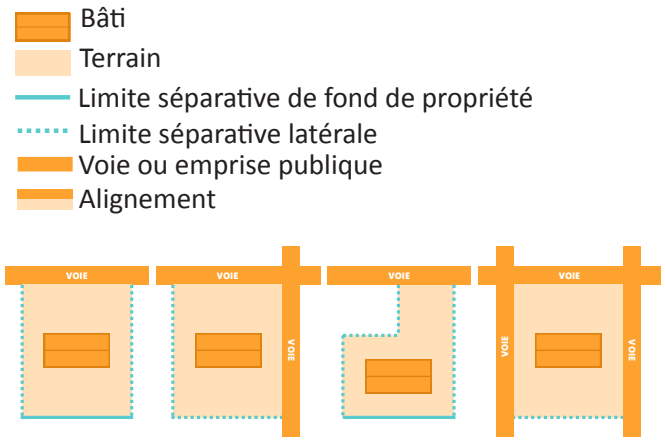
• **Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les

terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Lexique national de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives latérales sont les limites parcellaires entre deux propriétés alignées à la même voie publique ou emprise publique ou toute limite adjacente à une voie publique ou à une emprise publique.

Les limites séparatives de fond de propriété séparent deux fonds de parcelles et ne sont pas adjacentes à une voie publique ou à une emprise publique.



Les limites séparatives de fond de parcelle sont opposées à la voie publique ou à l'emprise publique.

• **Local accessoire :** le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

• **Surface perméable :** surface permettant l'infiltration naturelle ou assistée des eaux pluviales. Il peut s'agir de surfaces en pleine terre, engazonnées, stabilisées, traitées avec des matériaux drainants (pavés poreux, graviers, etc.), ou encore de surfaces libres situées sous auvent, dès lors qu'elles ne sont pas imperméabilisées et laissent l'eau s'infiltrer dans le sol.

• **Surface imperméable** : sans végétation, qui par nature ou par traitement n'est pas perméable, ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau ou par un fluide (surface bitumée ou bétonnée par exemple)

• **Surface pleine terre** : il s'agit des espaces sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

• **Unité foncière :** une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

• **Voirie publique ou rue :** deux conditions doivent simultanément être réunies :

1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile, douce et piétonne.

2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous- destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **"Exploitation agricole"** : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- **"Exploitation forestière"** : les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **"Logement"** : les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **"Hébergement" :** les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- **La sous-destination "artisanat et commerce de détail"** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **"Restauration" :** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **"Commerce de gros"** : les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **"Activité de service avec accueil d'une clientèle"** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **"Hôtels" :** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **"Autres hébergements touristiques"** : les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **"Cinéma" :** toute construction répondant à la définition

d'établissement de spectacles cinématographiques.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- **"Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" :** les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **"Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :** les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **"Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :** les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **"Salles d'art et de spectacles" :** les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **"Équipements sportifs" :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **"Lieux de culte" :** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **Autres équipements recevant du public :** les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 5 sous-destinations suivantes :

- **"Industrie" :** les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **"Entrepôt" :** les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **"Bureau" :** les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **"Centre de congrès et d'exposition" :** les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **"Cuisine dédiée à la vente en ligne" :** les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Leu. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme dites «Règles générales de l'Urbanisme» à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Leu :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- > Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ».

LOI BARNIER ET AMENDEMENT DUPONT

La servitude d'inconstructibilité le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés de la commune est prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme. La bande de constructibilité interdite de 100 mètres de part et d'autre de la Route des Tamarins est repérée aux documents graphiques.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communal.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.174-2 et R.174-2 du code forestier, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

LE PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (voir plans de zonage) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ÉDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification de clôtures, excepté les clôtures de pâtures en zones A et N, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-12 du Code de l'urbanisme et en application d'une délibération du Conseil Municipal.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement autorisé n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par les PLU de Saint-Leu ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. LOTISSEMENTS

Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement de PLU seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

5. LES ÉOLIENNES

L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes ressort de la délivrance d'un permis de construire. Ces dernières doivent respecter un recul d'implantation de plus de 500 m d'une habitation.

6. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le territoire de la Commune de Saint-Leu est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondation et mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2015 et par un Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en novembre 2019.

Les occupations et sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

7. PRISE EN COMPTE DES REJETS (EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)

GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'assainissement de toute construction nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- Un volume de stockage de 450 m3 par hectare imperméabilisé est à prévoir ;
- Un débit de rejet limité à 2 litres/seconde par hectare est à prévoir (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).
- Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m3/are imperméabilisés excédentaires. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

> les travaux ayant pour effet de modifier ou de suPPRmer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

> tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

> La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme aux plans de zonage et est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- L'autorisation ou le refus d'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructures.

9. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant au sein du rapport de présentation, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152- 2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

10. LA RÉCIPROCITÉ D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

(…)

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». (…)

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

11. DIVISION PARCELLAIRE

Lors d'une division parcellaire sur un terrain accueillant une ou plusieurs constructions, les bâtiments existants ne doivent pas être rendus non conforme avec les règles du PLU en vigueur.

11. COLLECTE DES DÉCHETS

Tout projet devra respecter le règlement intercommunal de collecte élaboré par le Territoire de l'Ouest.

11. RÉSERVE DOMANIALE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES

La réserve domaniale des cinquante pas géométriques constitue une dépendance du domaine public maritime en application des articles L5111-1 et L5111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

En application des articles L2122-1 et suivants du même code, toute occupation ou utilisation privative de cette dépendance domaniale est subordonnée à la délivrance préalable d'un titre d'occupation du domaine public par l'État, indépendamment de toute autorisation d'urbanisme.

Les terrains situés au sein de la réserve domaniale sont soumis aux dispositions particulières des articles L121-45 à L121-55 du Code de l'urbanisme, relatifs aux modalités d'utilisation, d'affectation, d'occupation et de gestion des espaces compris dans la zone des cinquante pas géométriques. À ce titre :

> les affectations de terrains, aménagements ou installations ne peuvent être autorisés que dans le respect strict des usages prévus aux articles L121-46 à L121-49;

> les travaux, constructions ou changements d'affectation

doivent être compatibles avec les objectifs de protection et de mise en valeur définis par l'État ;

> les occupations ou utilisations à titre dérogatoire de certains secteurs ne peuvent être envisagées que dans les conditions prévues à l'article L121-52 ;

> les zones classées en espaces urbains au sens de l'article L121-45 ne peuvent donner lieu à autorisation d'occupation ou d'utilisation que si elles s'inscrivent dans le cadre prévu aux articles L121-50 et L121-51.

Conformément aux articles L121-1 à L121-24 du Code de l'urbanisme relatifs à la protection et à l'aménagement du littoral, les constructions, installations et aménagements situés dans la réserve domaniale ne peuvent être autorisés que s'ils respectent :

> les dispositions relatives à l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (article L121-8) ;

> les prescriptions applicables à la bande littorale de cent mètres (article L121-16) ;

> la protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (article L121-23) ;

> les objectifs de préservation des sites, paysages, milieux naturels et équilibres écologiques littoraux.

Le présent plan local d'urbanisme ne confère aucun droit à construire au sein de la réserve domaniale des cinquante pas géométriques. Toute constructibilité potentielle demeure subordonnée :

> à la délivrance préalable d'un titre domanial par l'État ;

> à la conformité du projet aux dispositions des articles L121-45 à L121-55 du Code de l'urbanisme et aux textes régissant l'utilisation du domaine public maritime ;

> à la compatibilité du projet avec les prescriptions applicables aux zones littorales, à la prévention des risques littoraux, ainsi qu'aux documents d'aménagement et de planification établis par l'État.

12. DISPOSITIONS APPLICABLES AU STATIONNEMENT

PERMÉABILITÉ ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Conformément à l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, tout parc de stationnement extérieur d'une superficie supérieure à 500 m² doit être aménagé de manière à favoriser la perméabilité, l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales. À ce titre, les projets doivent intégrer des dispositifs adaptés tels que :

> des surfaces perméables ou semi-perméables ;

> des revêtements à faible coefficient de ruissellement ;

> des noues, tranchées d'infiltration, bassins végétalisés ou tout aménagement favorisant la gestion à la source des eaux pluviales ;

> des plantations permettant l'évapotranspiration ou des aménagements concourant à la désimperméabilisation.

> La preuve de la conformité à ces prescriptions doit être apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

PRÉ-ÉQUIPEMENT DES PLACES EN BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.113-12, R.113-9 et suivants, les parcs de stationnement annexés à des constructions ou installations doivent comporter, parmi les places à créer, une part pré-équipée en vue de l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques, dotés d'un système individuel de comptage des consommations.

> Les pré-équipements doivent au minimum comprendre :

> le passage des conduits nécessaires à l'alimentation électrique des places concernées ;

> des réservations permettant l'installation ultérieure d'infrastructures de recharge conformes aux normes en vigueur ;

> le dimensionnement des installations électriques permettant le raccordement d'au moins les pourcentages réglementaires de places pré-équipées.

> Le dossier d'autorisation d'urbanisme doit préciser le nombre de places pré-équipées et attester de la conformité du dispositif aux prescriptions du Code de la

construction et de l'habitation.

STATIONNEMENT – BORNES DE RECHARGE ET STATIONNEMENT VÉLOS

Conformément aux articles L.113-11 et suivants ainsi qu'à l'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitation, les aires de stationnement ouvertes au public, les parkings extérieurs annexes aux constructions, ainsi que les stationnements privés associés aux opérations de construction, doivent intégrer :

– l'équipement des places nécessaires, ou leur pré-équipement, permettant l'installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
– la réalisation d'emplacements dédiés et sécurisés destinés au stationnement des vélos, en nombre et selon les caractéristiques définies par le Code de la construction et de l'habitation.

Ces obligations s'appliquent à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme et concernent l'ensemble des zones du présent PLU.

13. PRÉVENTION DE L'ÉROSION DES SOLS ET MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

Dans les secteurs présentant une sensibilité à l'érosion des sols susceptible d'engendrer des phénomènes de ravinement ou des coulées de boues, des mesures de prévention spécifiques doivent être intégrées dans la conception et la réalisation des projets.

Pendant les phases de travaux et d'exploitation, les opérations d'aménagement et de construction doivent être conduites de manière à éviter la mise à nu prolongée des sols, en particulier dans les zones à forte pente (pente supérieure à 10 %) et durant la saison des pluies.

Les dispositions retenues pour la maîtrise du risque érosif, incluant les mesures de limitation du ruissellement, doivent être formalisées dans un plan d'assurance qualité spécifique, opposable aux intervenants du chantier.

Dans les mêmes secteurs à forte pente, et particulièrement en période de fortes pluies, une couverture du sol adaptée (végétation, paillage, géotextile ou tout dispositif équivalent) doit être mise en place et maintenue afin de prévenir le départ de particules fines et le ravinement des terres mises à nu.

5. DIVISION DU TERRITOIRE

Conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il existe à Saint-Leu 12 types de zones urbaines :

- **La zone Ua** correspond aux différents quartiers de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées tout en controlant les hauteurs pour conserver la cohérence générale des différentes rues ; l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements structurent ce rôle attractif.

  Il existe un secteur Ua1 qui autorise des hauteurs supérieures pour favoriser la densité en limitant l'impact sur les cônes de vues notamment.

  Il existe un secteur Ua2 autour de la rue du lagon qui limite les hauteurs maximum.
- **La zone Ub** couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu. La zone est caractérisée par une densité importante, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Cette zone doit assurer la mixité des fonctions.

  Il existe un secteur Ub1 couvrant les quartiers résidentiels et pavillonnaires autour de Stella Matutina et de Piton Saint-Leu Sud Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maitrisée.

  Il existe un secteur Ub2 qui correspond à des secteurs de marges autour de Stella Matutina afin de limiter la hauteur maximum des constructions.
- **La zone Uc** couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe.
- **La zone Ud** couvre les constructions le long de la route Hubert-Delisle, mais également le secteur des Colimaçons.
- **La zone Usdu** couvre les Secteurs Déjà Urbanisés prévus par le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Ouest.
- **La zone Uep** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des équipements publics : stades, gymnases, station d'épuration.
- **La zone Ue1** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles et artisanales.
- **La zone Ue2** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation commerciale.
- **La zone Ue3** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles, artisanales, à vocation commerciale et de services.
- **La zone Ue4** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation tertiaire.
- **La zone Ut** qui correspond aux sites d'accueil d'activités touristique et/ou de loisirs, sportifs
- **La zone Up** qui correspond à la zone dédiée aux activités portuaires.

2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES À URBANISER

Les secteurs d'extension identifiés par le PLU sont classés en zones 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation des travaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. L'ouverture effective de ces secteurs nécessitera une procédure d'évolution du PLU visant à les faire évoluer en zones 1AU, dès lors que les équipements nécessaires seront opérationnels.

Cette partie contient :

- **La zone 2AU** correspond aux zones d'extensions à vocation habitat. Il existe trois secteurs : 2AU1 pour Saint-Leu Océan, 2AU2 pour le secteur Grand-Fond et 2AU3 pour Piton Saint-Leu afin d'accueillir des logements sociaux.
- **La zone 2AUh** correspond au projet à vocation habitat et équipement à Piton Saint-Leu.
- **Les zones 2AUd** correspond à la zone d'extension de Cap-Lelièvre à vocation pavillonaire.
- **Les zones 2AUe** correspondant à la zone d'extension à vocation économique de Pointe-des-Châteaux et de Bois-de-Nèfles.
- **La zone 2AUt** correspond aux secteurs d'extension à vocation touristique.

3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES AGRICOLES

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

La zone agricole de Saint-Leu (zone A) comporte deux secteurs spécifiques :

- **Le secteur Apf** correspondant aux zones de protection forte agricole, notamment identifiés par les espaces de coupure d'urbanisation du SAR ou par un Périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains.

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il existe trois secteurs spécifiques :

- **Le secteur Npnr** correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- **Le secteur Nbio** correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du Parc national de La Réunion, et couvrant notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR. Le secteur Nv correspondant aux espaces de nature en ville ou de parcs à vocation de valorisation sportive ou culturelle.
- **Le secteur Nsc** correspondant au site classé de la point au sel.

5. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PRÉVOIT DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

En outre, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

6. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DÉLIMITE LES ESPACES

BOISÉS CLASSÉS

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

6. CONTENU DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

1. DESTINATION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,
CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Cette première partie a pour objectif de fixer les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. En d'autres termes, il permet de définir la vocation de chaque parcelle.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Cette seconde partie a comme objectif de définir les règles inhérentes à la construction (implantation sur la parcelle, aspects architecturaux, et intégration paysagère). Ces règles sont déterminées en fonction des caractéristiques globales de chaque sous-secteur de sorte à viser l'insertion urbanistique la plus cohérente qui soit. Il s'agit là de définir les conditions de l'occupation du sol.

3. DESSERTE ET RÉSEAU
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Cette dernière partie consiste à fixer les conditions de raccordement aux réseaux et voiries, conformément à la législation en vigueur.

7. RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

Les zones U

Cette première partie contient :

- **La zone Ua** correspond aux différents quartiers de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées tout en controlant les hauteurs pour conserver la cohérence générale des différentes rues ; l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements structurent ce rôle attractif.

  Il existe un secteur Ua1 qui autorise des hauteurs supérieures pour favoriser la densité en limitant l'impact sur les cônes de vues notamment.

  Il existe un secteur Ua2 autour de la rue du lagon qui limite les hauteurs maximum.
- **La zone Ub** couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu. La zone est caractérisée par une densité importante, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Cette zone doit assurer la mixité des fonctions.

  Il existe un secteur Ub1 couvrant les quartiers résidentiels et pavillonnaires autour de Stella Matutina et de Piton Saint-Leu Sud. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maitrisée.

  Il existe un secteur Ub2 qui correspond à des secteurs de marges autour de Stella Matutina afin de limiter la hauteur maximum des constructions.
- **La zone Uc** couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe.
- **La zone Ud** couvre les constructions le long de la route Hubert-Delisle, mais également le secteur des Colimaçons.
- **La zone Usdu** couvre les Secteurs Déjà Urbanisés prévus par le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Ouest.
- **La zone Uep** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des équipements publics : stades, gymnases, station d'épuration.
- **La zone Ue1** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles et artisanales.
- **La zone Ue2** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation commerciale.
- **La zone Ue3** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles, artisanales, à vocation commerciale et de services.
- **La zone Ue4** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation tertiaire.
- **La zone Ut** qui correspond aux sites d'accueil d'activités touristique et/ou de loisirs, sportifs
- **La zone Up** qui correspond à la zone dédiée aux activités portuaires.

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux différents quartiers de la ville relais de Saint-Leu, intégrant notamment le périmètre de l'étude de modernisation du centre-ville. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées tout en controlant les hauteurs pour conserver la cohérence générale des différentes rues ; l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements structurent ce rôle attractif.

Il existe un secteur Ua1 qui autorise des hauteurs supérieures pour favoriser la densité en limitant l'impact sur les cônes de vues notamment.

Il existe un secteur Ua2 autour de la rue du lagon qui limite les hauteurs maximum.

Rappels

1. Pour les patrimoines bâtis à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

2. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

3. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

4. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

5. 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.

6. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		X	
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	**Logement**	X		
	Hébergement	X		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

1. Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

2. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Sont soumis à conditions particulières :

1. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m2, au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.

2. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

3. Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres :
Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m2) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m2 en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries…)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux…)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols…) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :

- soit par rapport au sol naturel avant travaux :
- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En zone Ua, la hauteur maximale des constructions est fixée à **::**

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

au sein du secteur Ua1, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Au sein du secteur Ua2, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les centres de santé, hôpitaux, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Au sein de la zone Ua et du secteur Ua1, Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Au sein du secteur Ua2 :

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Pour toutes les zones, les façades des bâtiments doivent respecter un principe d'orthogonalité par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur l'ensemble des voies et dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les balcons, les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement,
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- 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 de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le PPR grève une partie de la parcelle, il est possible de déroger à ces règles afin de respecter la règlementation du PPR. Toutefois, l'implantation ne pourra pas se faire dans la bande relative aux emprises prévues pour les voies.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Conformément à l'article 675 du code civil, sans consentement du voisin, il est interdit de pratiquer des ouvertures, même à verre dormant, dans le mur mitoyen.

Règle générale pour les limites latérales :

Au sein de la zone Ua, les constructions peuvent joindre une ou deux limites latérales à condition que les profondeurs le long de ces limites n'excèdent pas :

- 15 mètres pour les habitations,

- 20 mètres en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15 mètres à l'étage).

Au sein des secteurs Ua1 et Ua2, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale (ou les limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre).

Au sein de l'ensemble de la zone Ua, si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 1,90 mètre. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

Les constructions à usage de dépendances non addosées à la résidence principale non addosées à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :

Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales peuvent être implantées sur la limite ou respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum. L'aménagement de plain-pied sans maçonnerie (type caillebotis, paverbe, et autres) dans la marge de recul de 3 mètres est autorisés sous condition de conserver la perméabilité du sol.

Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à usage de dépendances non addosées à la résidence principale de dépendances non addosées à la résidence principale la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Pour les parcelles d'angles, celles-ci peuvent s'implanter sur les deux limites latérales. Pour rappel, la parcelle d'angle n'a pas de fond de propriété.

- Lorsque le PPR grève une partie de la parcelle (après superposition des planches du PPR à son plan de masse projeté par un géomètre et ainsi démonté l'aléa) , le pétitionnaire pourra déroger à ces règles afin de respecter la règlementation du PPR. Des implantations sur les limites de fond de propriété ou de la limite latérale sera possible et devra respecter les règles de hauteur

en fond de propriété prévues précédemment.

- Des constructions réalisées ou en cours de construction par des autorisations d'urbanisme délivrées préalablement à l'entrée en vigueur de ce règlement.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les opérations de logements collectifs et indépendamment de leur appellation ou vocation (social, résidence de personnes âgées, etc..) , la distance minimale entre les différents bâtiments devra être de 8 mètres, et ceci, indépendamment de tout moyen ou dispositif tendant à liaisonner les bâtiments.

Pour les constructions individuelles, cette distance est de 3 mètres sous réserve de ne pas avoir de vis-à-vis de deux pièces principales entre les deux constructions. Dans ce dernier cas, la distance est de 5 mètres.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

Toues les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

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.

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La nouvelle construction devra se conformer à la réglementation des PPR en vigueur.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 20m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- À partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- Et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- Et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45m. Pour les opérations à usage exclusivement de logement, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 40 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'implantation d'antennes paraboliques 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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

2.2.2 TOITURES

Au sein de la zone Ua et du secteur Ua2, les toitures doivent être composées d'au moins 2 pans.

Au sein du secteur Ua1, Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants.

Au sein de l'ensemble de la zone Ua, Les toitures terrasses ou toitures plates avec acrotères sont autorisées sur 20% de la surface totale des toitures.

Au sein de l'ensemble des zones, Les toitures arrondies sont interdites.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

2.2.3 ENSEIGNES ET FAÇADES COMMERCIALES

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.
L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.
Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

2.2.4 CLÔTURES ET MURS

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 2,00 m ;
- soit par une grille, grillage ou barreaudage posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m, avec des clôtures ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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 équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50 m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

2.2. 5 OUVERTURES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m2 minimum.

Les ouvertures dans les pans de toitures sont interdites, en dehors des cages d'ascenseurs. La hauteur pouvant dépasser le règlement de hauteur des bâtis.

2.2.6 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les toitures doivent être isolées thermiquement et les façades exposées doivent être traitées par isolation ou protection thermique.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- D'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- Par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc.

L'installation d'eau chaude solaire est obligatoire pour toute opération de logements collectifs et individuels. L'installation doit être intégrée dans le pan de la toiture et dissocié (non visible) pour une intégration optimale du dispositif.
Les nouvelles constructions rechercheront une optimisation de la gestion de l'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basse conso, alternance des éclairages, etc.) par tous systèmes le permettant.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 GESTION DES DÉCHETS

Les opérations de logements collectifs et de bureaux doivent prévoir la création d'un local poubelles spécifique s'intégrant dans le programme architectural et paysager.

2.3.2 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions et espaces revêtus (voie). Ils participent à renforcer les espaces paysagers et donner du caractère au projet.

Les espaces perméables ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavés sans joints, gravillonées ou sablées ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 70 m2 d'espace libre.

30% de la surface dédiée au stationnement aérien doit être traitée en surfaces perméables.

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

2.3.3 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert perméable, dont 10% en pleine terre, 20% perméable.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m2, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m2.

Le plan de masse devra obligatoirement déterminer et préciser (en m2 et pourcentage), la surface d'espace vert perméable.

2.3.4 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la cote minimale d'une place de stationnement est de 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de long, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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 :

- 1 place de stationnement maximum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État,

- 1 place de stationnement maximum par logement situé à moins de 500 mètres d'un pôle d'échange,

- 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 40 m2,

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m2,

- En outre, il est demandé 0,8 place de stationnement public par logement ou lot réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ou lots pour les lotissements.

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour deux chambres ou unité d'hébergement.

5. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré.

6. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.3.5 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle générale : Une parcelle peut avoir plusieurs accès. Les localisations des accès des véhicules doivent être choisies en tenant compte de la circulation, des plantations, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou tout autre mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie. Les accès seront également adaptés et aménagés de façon à prendre en compte la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront aménagés conformément aux préconisations indiquées ci-dessus.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention...

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe.

Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle individuelle n'est autorisé sur la voie ou sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone Ub couvre les espaces urbains agglomérés du pôle secondaire de Piton Saint-Leu. La zone est caractérisée par une densité importante, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Cette zone doit assurer la mixité des fonctions.

Il existe un secteur Ub1 couvrant les quartiers résidentiels et pavillonnaires autour de Stella Matutina et de Piton Saint-Leu Sud. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maitrisée.

Il existe un secteur Ub2 qui correspond à des secteurs de marges autour de Stella Matutina dans lequel la hauteur maximum des constructions est limitée.

Rappels

1. Pour les patrimoines bâtis à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

2. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

3. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

4. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

5. 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.

6. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		Excepté en zone Ub2
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		Excepté en zone Ub2
	Hôtels	X		Excepté en zone Ub2
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Excepté en zone Ub2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Excepté en zone Ub2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		Excepté en zone Ub2
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

1. L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2. Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

3. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Sont soumis à conditions particulières :

1. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m2, au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.

2. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

3. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur excède deux mètres, sont autorisés au regard de nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) ou en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...),
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes côtés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...),
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage. Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 1,5 mètres devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :

- soit par rapport au sol naturel avant travaux :
- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En zone Ub, la hauteur maximale des constructions est fixée à **::**

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

au sein du secteur Ub1, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Au sein du secteur Ub2, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Au sein de l'ensemble de la zone, la hauteur des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser 2 mètres.

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme autorisée

par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes,

- pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, centres de santé, hôpitaux, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Au sein de la zone Ub et du secteur Ub1, Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement

- soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Au sein du secteur Ub2 :

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Pour toutes les zones, les façades des bâtiments doivent respecter un principe d'orthogonalité par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur l'ensemble des voies et dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les balcons, les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement,

- 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,

- 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 de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Lorsque le PPR grève une partie de la parcelle, il est possible de déroger à ces règles afin de respecter la réglementation du PPR. Toutefois, l'implantation ne pourra pas se faire dans la bande relative aux emprises prévues pour les voies.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : Il existe deux types de limites séparatives :

Ă 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. Toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,

Ă Les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Conformément à l'article 675 du code civil, sans consentement du voisin, il est interdit de pratiquer des ouvertures, même à verre dormant, dans le mur mitoyen.

Règle générale pour les limites latérales :

Au sein de la zone Ub, les constructions peuvent joindre une ou deux limites latérales à condition que les profondeurs le long de ces limites n'excèdent pas :

- 15 mètres pour les habitations,

- 20 mètres en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15 mètres à l'étage).

Au sein des secteurs Ub1 et Ub2, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérales (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre).

Au sein de l'ensemble de la zone Ub, si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 2 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

Les constructions à usage de dépendances non adossée à la résidence principale non adossée à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :

Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales peuvent être implantées sur la limite ou respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum. L'aménagement de plain-pied sans maçonnerie (type caillebotis, paverbe, et autres) dans le recul de 3 mètres est autorisés sous condition de conserver la perméabilité du sol.

Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à usage de dépendances non adossée à la résidence principale non adossée à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Pour les parcelles d'angles, celles-ci peuvent s'implanter sur les deux limites latérales. Pour rappel, la parcelle d'angle n'a pas de fond de propriété.

- Lorsque le PPR grève une partie de la parcelle (après superposition des planches du PPR à son plan de masse projeté par un géomètre et ainsi démonté l'aléa) , le pétitionnaire pourra déroger à ces règles afin de respecter la réglementation du PPR. Des implantations sur les limites de fond de propriété ou de la limite latérale sera possible et devra respecter les règles de hauteur en fond de propriété prévues précédemment.

- Des constructions réalisées ou en cours de construction par des autorisations d'urbanisme délivrées préalablement à l'entrée en vigueur de ce règlement.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les opérations de logements collectifs et indépendamment de leur appellation ou vocation (social, résidence de personnes âgées, etc..) , la distance minimale entre les différents bâtiments devra être de 12 mètres, et ceci, indépendamment de tout moyen ou dispositif tendant à liaisonner les bâtiments.

Pour les constructions individuelles, cette distance est de 3 mètres sous réserve de ne pas avoir de vis-à-vis de deux pièces principales des habitations des futures constructions. Dans ce dernier cas, la distance est de 5 mètres.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

Toues les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

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.

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)

- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)

- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La nouvelle construction devra se conformer à la réglementation des PPR en vigueur.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 20m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- À partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- Et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- Et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45m. Pour les opérations à usage exclusivement de logement, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 40 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'implantation d'antennes paraboliques 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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

2.2.2 TOITURES

Au sein du secteur Ub1, les toitures doivent être composées d'au moins 2 pans.

Au sein du secteur Ub2, Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants.

Au sein de la zone Ub, les toitures terrasses sont autorisées.

Au sein des secteurs Ub1 et Ub2, Les toitures terrasses ou toitures plates avec acrotères sont autorisées sur 20% de la surface totale des toitures.

Au sein de l'ensemble des zones, Les toitures arrondies sont interdites.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

2.2.3 ENSEIGNES ET FAÇADES COMMERCIALES

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.
Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

2.2.4 CLÔTURES ET MURS

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 2,00 m ;
- soit par une grille, grillage ou barreaudage posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m, avec des clôtures ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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 équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50 m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

2.2. 5 OUVERTURES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m2 minimum.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions et espaces revêtus (voie). Ils participent à renforcer les espaces paysagers et donner du caractère au projet.

Les espaces perméables ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavés sans joints, gravillonées ou sablées ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

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

2.3.2 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Pour les projets de plus de 4 logements sur une même unité foncière, les espaces perméables doivent atteindre 30% hors stationnement.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m².

Le plan de masse devra obligatoirement déterminer et préciser (en m2 et pourcentage), la surface d'espace libre et celle qui est perméable.

2.3.3 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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 :

- 1 place de stationnement maximum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État,

- 1 place de stationnement maximum par logement situé à moins de 500 mètres d'un pôle d'échange,

- 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 40 m2,

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m2,

- En outre, il est demandé 0,8 place de stationnement public par logement ou lot réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ou lots pour les lotissements.

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour la restauration : 1 place pour 10 m2 de surface de vente.

4. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

5. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour deux chambres ou unité d'hébergement.

6. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré.

7. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

• Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.3.5 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle générale : Une parcelle peut avoir plusieurs accès. Les localisations des accès des véhicules doivent être choisies en tenant compte de la circulation, des plantations, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou tout autre mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie. Les accès seront également adaptés et aménagés de façon à prendre en compte la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront aménagés conformément aux préconisations indiquées ci-dessus.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de 50 mètres de long et plus se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

En cas d'absence d'une aire de retournement dans un tissu urbain existant, de l'autorisation d'urbanisme déposée doit prendre en compte la réalisation de cette aire de retournement sur la parcelle du projet concerné.

Toute nouvelle procédure de lotissement devra respecter une emprise minimale de 7 mètres pour sa voirie. Il s'agit de la bande roulante (hors trottoir), dont un mètre réservé pour les autres moyens de locomotion (par exemple trottinette, vélo), laquelle bande fera l'objet d'une signalisation spécifique (marquage au sol par exemple).

Dans le tissu urbain, les voies de 3 mètres devront être élargies. Toute nouvelle clôture devra s'implanter à 3 mètres de l'axe. Les

clôtures anciennes faisant l'objet d'une démolition devront respecter cette règle d'implantation.

Exception : les lotissements et les voies respectant les emprises fixées par les documents de planification approuvés précédents (POS 1994, PLU 2006, PLU 2017 et PLU 2019).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention etc.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

La zone Uc couvre les bourgs du Plate et de la Chaloupe.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'État compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. Pour les autorisations d'urbanisme autorisées préalablement à l'approbation de ce présent PLU, les règles suivantes ne s'appliquent pas.

5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

6. 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.

7. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**			**L'agrandissement mesuré (augmentation maximale de 30%) de la surface de la construction agricole existante et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.**
	Exploitation forestière		**X**	
2. Habitation	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m2 sont interdites.	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

1. L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2. Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

3. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Sont soumis à conditions particulières :

1. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m2, au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.

2. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

3. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur excède deux mètres, sont autorisés au regard de nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) ou en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...),
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes côtés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...),
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage. Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 1,5 mètres devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Aux les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,

- 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite latérale ou en retrait.

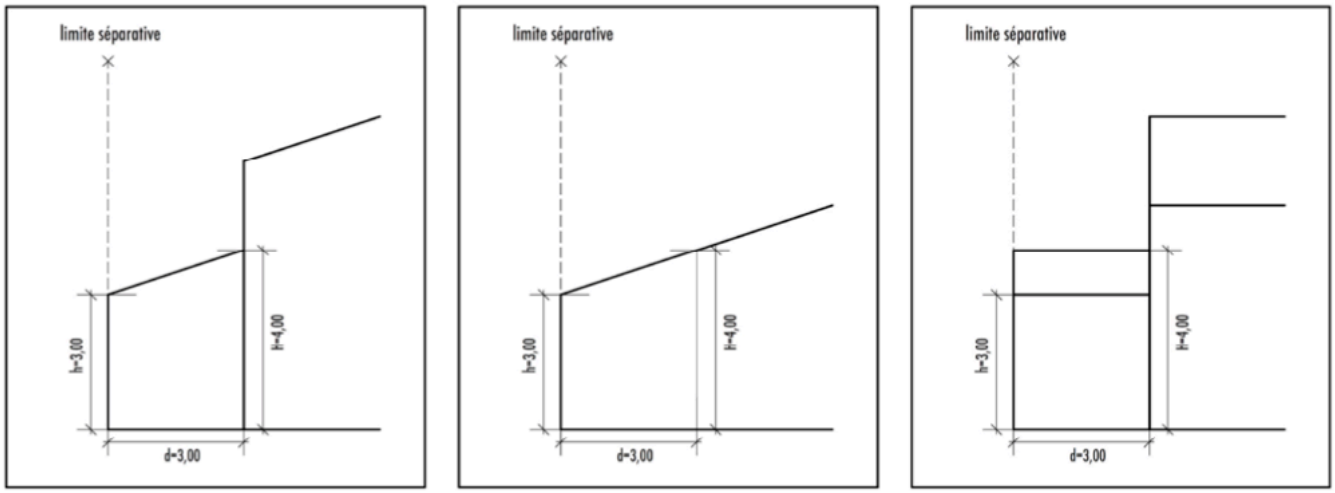
En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Si la construction est implantée sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre) :

- la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m

- la hauteur mesurée à l'égout (h) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale (H), dans une bande de 3,00m (d) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :



Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales peuvent être implantées sur la limite ou respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum. L'aménagement de plain-pied sans maçonnerie (type caillebotis, paverbe, et autres) dans le recul de 3 mètres est autorisés sous condition de conserver la perméabilité du sol.

Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à usage de dépendances non addosées à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

Ă Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Des constructions réalisées ou en cours par des autorisations d'urbanisme délivrées préalablement à l'entrée en vigueur de ce règlement.

- Afin de prendre en compte un aléa contraignant (aléa fort ou moyen), l'implantation de la construction pourra se faire dès la fin de la bande grevée par l'aléa concerné. Le pétitionnaire devra faire appel à un géomètre ou tout professionnel afin de superposer les planches du PPR à son plan de masse projeté.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

Toues les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

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.

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)

- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)

- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La nouvelle construction devra se conformer à la réglementation des PPR en vigueur.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 20m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- À partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- Et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- Et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 25m. Pour les opérations à usage exclusivement de logement, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 20 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'implantation d'antennes paraboliques 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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

2.2.2 TOITURES

les toitures doivent être composées d'au moins 2 pans. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures arrondies sont interdites.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

2.2.3 ENSEIGNES ET FAÇADES COMMERCIALES

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.
Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

2.2.4 CLÔTURES ET MURS

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 2,00 m ;
- soit par une grille, grillage ou barreaudage posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m, avec des

clôtures ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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 équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50 m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

2.2. 5 OUVERTURES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m2 minimum.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions et espaces revêtus (voie). Ils participent à renforcer les espaces paysagers et donner du caractère au projet.

Les espaces perméables ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavés sans joints, gravillonées ou sablées, ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 200 m².

2.3.3 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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 :

- 1 place de stationnement maximum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État,

- 1 place de stationnement maximum par logement situé à moins de 500 mètres d'un pôle d'échange,

- 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 40 m2,

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m2,

- En outre, il est demandé 0,8 place de stationnement public par logement ou lot réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ou lots pour les lotissements.

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour deux chambres ou unité d'hébergement.

5. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré.

6. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.3.5 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,

- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle générale : Une parcelle peut avoir plusieurs accès. Les localisations des accès des véhicules doivent être choisies en tenant compte de la circulation, des plantations, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou tout autre mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie. Les accès seront également adaptés et aménagés de façon à prendre en compte la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront aménagés conformément aux préconisations indiquées ci-dessus.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Dans le tissu urbain, les voies de 3 mètres devront être élargies. Toute nouvelle clôture devra s'implanter à 3 mètres de l'axe. Les clôtures anciennes faisant l'objet d'une démolition devront respecter cette règle d'implantation.

Tout nouveau lotissement devra respecter une emprise minimale de 7 mètres. Il s'agit de la bande roulante (hors trottoir), dont un mètre réservé pour les autres moyens de locomotion (par exemple trottinette), laquelle bande fera l'objet d'une signalisation spécifique (marquage au sol par exemple).

Exception : les lotissements et les voies respectant les emprises fixées par les documents de planification approuvés précédents (POS 1994, PLU 2006, PLU 2017 et PLU 2019).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention...

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

La zone Ud couvre les constructions le long de la route Hubert-Delisle, mais également le secteur Colimaçon.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'État compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. Pour les autorisations d'urbanisme autorisées préalablement à l'approbation de ce présent PLU, les règles suivantes ne s'appliquent pas.

5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

6. 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.

7. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**			**L'agrandissement mesuré (augmentation maximale de 30%) de la surface de la construction agricole existante et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.**
	Exploitation forestière		**X**	
2. Habitation	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m2 sont interdites.	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

1. L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2. Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

3. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Sont soumis à conditions particulières :

1. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 800 m2, au minimum 30% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements financés par un prêt aidés de l'état dont 20% de logements sociaux.

2. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

3. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur excède deux mètres, sont autorisés au regard de nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) ou en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%. Dans ce cas, il conviendra :

• de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...),

• de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes côtés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...),

• de démontrer leur bonne intégration dans le paysage. Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 1,5 mètres devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Aux les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite latérale ou en retrait.

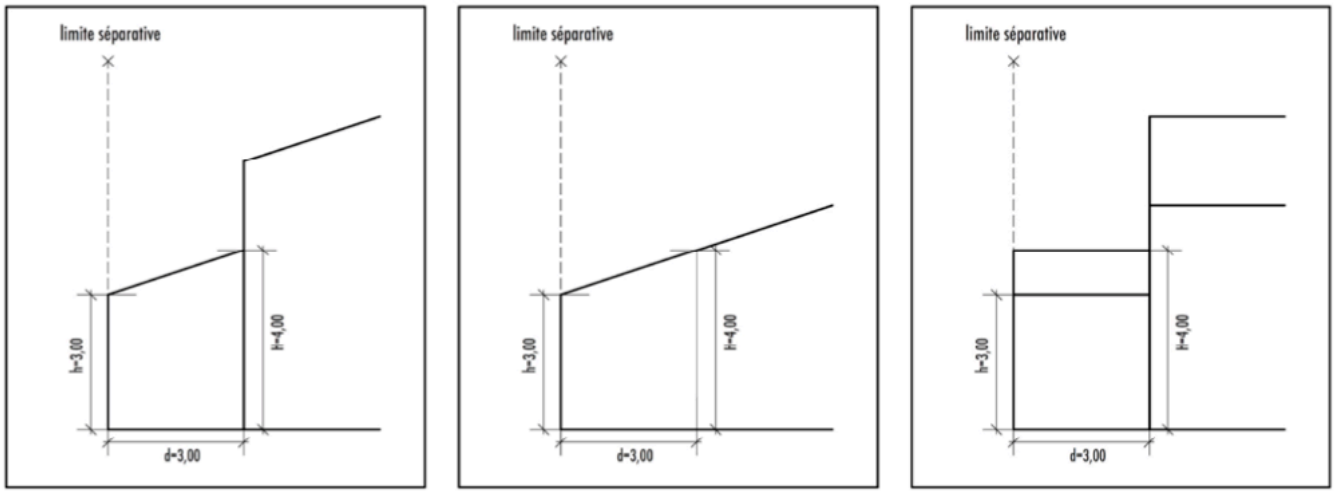
En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Si la construction est implantée sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre) :

- la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m

- la hauteur mesurée à l'égout (h) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale (H), dans une bande de 3,00m (d) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :



Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales peuvent être implantées sur la limite ou respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum. L'aménagement de plain-pied sans maçonnerie (type caillebotis, paverbe, et autres) dans le recul de 3 mètres est autorisés sous condition de conserver la perméabilité du sol.

Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à usage de dépendances non addosées à la résidence principale non addosées à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des constructions réalisées ou en cours par des autorisations d'urbanisme délivrées préalablement à l'entrée en vigueur de ce règlement.
- Afin de prendre en compte un aléa contraignant (aléa fort ou moyen), l'implantation de la construction pourra se faire dès la fin de la bande grevée par l'aléa concerné. Le pétitionnaire devra faire appel à un géomètre ou tout professionnel afin de superposer les planches du PPR à son plan de masse projeté.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

Toues les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

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.

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La nouvelle construction devra se conformer à la réglementation des PPR en vigueur.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 20m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- À partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- Et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- Et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 25m. Pour les opérations à usage exclusivement de logement, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 20 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'implantation d'antennes paraboliques 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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

2.2.2 TOITURES

les toitures doivent être composées d'au moins 2 pans.

Au sein de l'ensemble des zones, Les toitures arrondies sont interdites.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

2.2.3 ENSEIGNES ET FAÇADES COMMERCIALES

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.
Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

2.2.4 CLÔTURES ET MURS

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 2,00 m ;
- soit par une grille, grillage ou barreaudage posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m, avec des

clôtures ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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 équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50 m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

2.2. 5 OUVERTURES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m2 minimum.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions et espaces revêtus (voie). Ils participent à renforcer les espaces paysagers et donner du caractère au projet.

Les espaces perméables ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavés sans joints, gravillonées ou sablées, ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 200 m².

2.3.3 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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 :

- 1 place de stationnement maximum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État,

- 1 place de stationnement maximum par logement situé à moins de 500 mètres d'un pôle d'échange,

- 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 40 m2,

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m2,

- En outre, il est demandé 0,8 place de stationnement public par logement ou lot réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ou lots pour les lotissements.

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

4. Pour la restauration : 1 place pour 10 m2 de surface de vente.

5. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour deux chambres ou unité d'hébergement.

6. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré.

7. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.3.5 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,

- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle générale : Une parcelle peut avoir plusieurs accès. Les localisations des accès des véhicules doivent être choisies en tenant compte de la circulation, des plantations, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou tout autre mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie. Les accès seront également adaptés et aménagés de façon à prendre en compte la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront aménagés conformément aux préconisations indiquées ci-dessus.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Dans le tissu urbain, les voies de 3 mètres devront être élargies. Toute nouvelle clôture devra s'implanter à 3 mètres de l'axe. Les clôtures anciennes faisant l'objet d'une démolition devront respecter cette règle d'implantation.

Tout nouveau lotissement devra respecter une emprise minimale de 7 mètres. Il s'agit de la bande roulante (hors trottoir), dont un mètre réservé pour les autres moyens de locomotion (par exemple trottinette), laquelle bande fera l'objet d'une signalisation spécifique (marquage au sol par exemple).

Exception : les lotissements et les voies respectant les emprises fixées par les documents de planification approuvés précédents (POS 1994, PLU 2006, PLU 2017 et PLU 2019).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention...

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Usdu

Le zonage Usdu couvre les Secteurs Déjà Urbanisés délimités en compatibilité avec le SCOT de la communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest (TO), en application des dispositions de la loi littoral (article L.121-8 du code de l'urbanisme) : les constructions et les installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'État compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.
5. Pour les autorisations d'urbanisme autorisées préalablement à l'approbation de ce présent PLU, les règles suivantes ne s'appliquent pas.
5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
6. 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.
7. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.
8. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifié au Plan de Prévention des Risques.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		X	
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	**Logement**	X		
	Hébergement	X		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m2 sont interdites.	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

A l'exception du paragraphe ci-après, toute nouvelle construction et tout nouvel ouvrage ou travaux.

Sont soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement naturel ou urbain et aux paysages :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination de commerce ;
- Les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphique

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Aux les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite latérale ou en retrait.

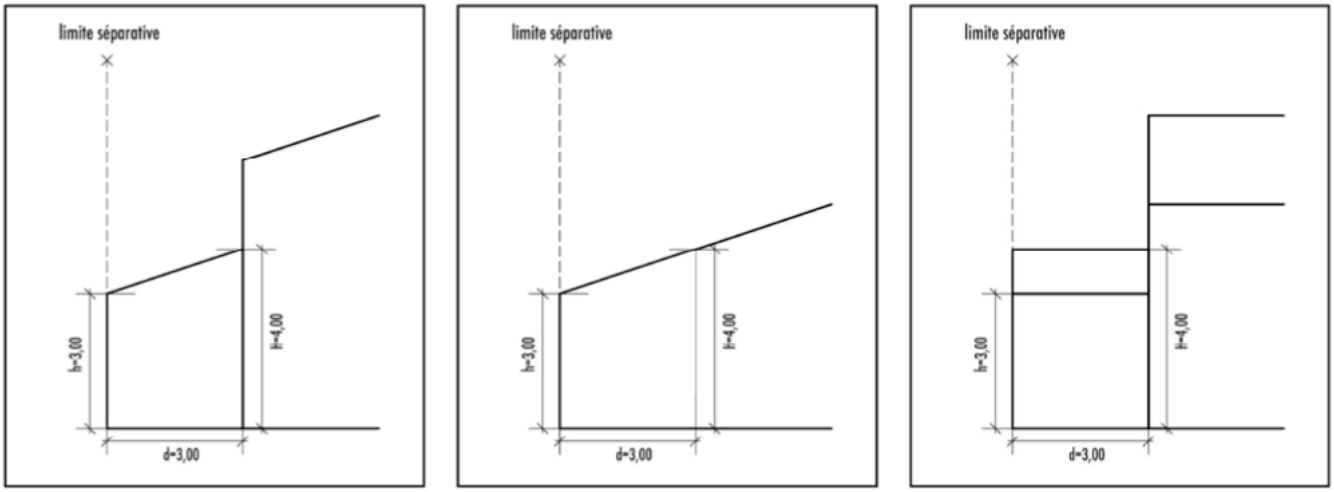
En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

Si la construction est implantée sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre) :

- la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m

- la hauteur mesurée à l'égout (h) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale (H), dans une bande de 3,00m (d) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :



Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales peuvent être implantées sur la limite ou respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum. L'aménagement de plain-pied sans maçonnerie (type caillebotis, paverbe, et autres) dans le recul de 3 mètres est autorisés sous condition de conserver la perméabilité du sol.

Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.

Les constructions à usage de dépendances non addosées à la résidence principale non addosées à la résidence principale peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des constructions réalisées ou en cours par des autorisations d'urbanisme délivrées préalablement à l'entrée en vigueur de ce règlement.
- Afin de prendre en compte un aléa contraignant (aléa fort ou moyen), l'implantation de la construction pourra se faire dès la fin de la bande grevée par l'aléa concerné. Le pétitionnaire devra faire appel à un géomètre ou tout professionnel afin de superposer les planches du PPR à son plan de masse projeté.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

Tous les immeubles d'habitat collectif devront être équipés d'un local à poubelles adapté aux besoins de l'immeuble.

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.

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La nouvelle construction devra se conformer à la réglementation des PPR en vigueur.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 20m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- À partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- Et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- Et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 25m. Pour les opérations à usage exclusivement de logement, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 20 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'implantation d'antennes paraboliques 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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

2.2.2 TOITURES

les toitures doivent être composées d'au moins 2 pans.

Au sein de l'ensemble des zones, Les toitures arrondies sont interdites.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

2.2.3 ENSEIGNES ET FAÇADES COMMERCIALES

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.
Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

2.2.4 CLÔTURES ET MURS

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 2,00 m ;
- soit par une grille, grillage ou barreaudage posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m, avec des

clôtures ne pouvant excéder une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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 équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50 m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

2.2. 5 OUVERTURES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m2 minimum.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions et espaces revêtus (voie). Ils participent à renforcer les espaces paysagers et donner du caractère au projet.

Les espaces perméables ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui feraient obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol. Sont considérées comme espaces perméables : les espaces plantées en pleine terre, les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavés sans joints, gravillonées ou sablées, ; les espaces aménagés avec des dallages filtrants, l'aire de stationnement et leur accès en paverbes.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 200 m².

2.3.3 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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 :

- 1 place de stationnement maximum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État,

- 1 place de stationnement maximum par logement situé à moins de 500 mètres d'un pôle d'échange,

- 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 40 m2,

- 2 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m2,

- En outre, il est demandé 0,8 place de stationnement public par logement ou lot réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ou lots pour les lotissements.

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour la restauration : 1 place pour 10 m2 de surface de vente.

4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour deux chambres ou unité d'hébergement.

5. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré.

6. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.3.5 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,

- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle générale : Une parcelle peut avoir plusieurs accès. Les localisations des accès des véhicules doivent être choisies en tenant compte de la circulation, des plantations, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou tout autre mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie. Les accès seront également adaptés et aménagés de façon à prendre en compte la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès seront aménagés conformément aux préconisations indiquées ci-dessus.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Dans le tissu urbain, les voies de 3 mètres devront être élargies. Toute nouvelle clôture devra s'implanter à 3 mètres de l'axe. Les clôtures anciennes faisant l'objet d'une démolition devront respecter cette règle d'implantation.

Tout nouveau lotissement devra respecter une emprise minimale de 7 mètres. Il s'agit de la bande roulante (hors trottoir), dont un mètre réservé pour les autres moyens de locomotion (par exemple trottinette), laquelle bande fera l'objet d'une signalisation spécifique (marquage au sol par exemple).

Exception : les lotissements et les voies respectant les emprises fixées par les documents de planification approuvés précédents (POS 1994, PLU 2006, PLU 2017 et PLU 2019).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention...

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

- **La zone Ue1** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles et artisanales.
- **La zone Ue2** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation commerciale.
- **La zone Ue3** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques industrielles, artisanales, à vocation commerciale et de services.
- **La zone Ue4** couvre l'ensemble des espaces qui accueille des activités économiques à vocation tertiaire.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

6. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			En zone Ue1 : uniquement artisanale En zone Ue2 : Uniquement commerce de détail En zone Ue3 : artisanale et commerce de détail
	Restauration			Uniquement en zones Ue2 et Ue3
	Commerce de gros			Uniquement en zones Ue1 et Ue3
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autre hébergements touristiques		X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			**Uniquement en Ue1 et Ue3**
	Entrepôt			**Uniquement en Ue1 et Ue3**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition		**X**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**X**		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont interdits :

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, les constructions, ouvrages et travaux.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles ainsi que les projets urbains d'envergure type zone d'aménagement concerté.

Sont soumis à conditions particulières :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques, si le sinistre n'est pas dû à un aléa du PPR.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les

énergies renouvelables.

2.1.2 RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 6 mètres.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Aux éléments de modénature, aux débords de toiture, aux descentes d'eaux pluviales, aux éléments architecturaux ainsi qu'aux piscines ou les parties enterrées de la construction,
- 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite latérale.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 4 mètres.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

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.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés ou d'être intégrés dans le paysage.

2.2.2 CLÔTURES ET MURS

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation 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 de clôture en parpaings apparents sont interdits.

2.2.3 COULEURS

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

2.2.4 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

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

2.3.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

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

1. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.

2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.

3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.

4. Pour les constructions et installations d'intérêt collectif : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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.

Exception : L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement sécurisé 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 artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,

- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m2 de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle 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. 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, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Toute construction 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.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 7 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées

d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2. AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

La zone Ut correspond aux sites d'accueil d'activités touristiques.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		**X**	
	Exploitation forestière		**X**	
2. Habitation	**Logement**			**Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 70m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal**
	Hébergement	**X**		

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont admis à condition particulière :

1. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.

2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques, si le sinistre n'est pas dû à un aléa du PPR.

3. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone.

4. Pour les terrains situés dans une bande de constructibilité interdite de 35 mètres de part et d'autre de la RN1 repérée aux documents graphiques au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, seuls sont admis les constructions, ouvrages et travaux mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Pour les œuvres d'art, statuts, tour de guet,
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut

d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 6 mètres.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

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.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

2.2.2 CLÔTURES ET MURS

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation 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 de clôture en parpaings apparents sont interdits.

2.2.3 COULEURS

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

2.2.4 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

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

2.3.2 ESPACES LIBRES ET ESPACES PERMÉABLES

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

2.3.3 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places suffisantes dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle 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. 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, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Toute construction 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.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 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.

3.2.3 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2.4 AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep

La zone Uep couvre les différents équipements de la commune comme les stades, gymnases, station d'épuration, services techniques ou déchetteries.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		**X**	
	Exploitation forestière		**X**	
2. Habitation	**Logement**			**Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 70m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal**
	Hébergement		**X**	

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autre hébergements touristiques		X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont interdits :

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, les constructions, ouvrages et travaux.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles ainsi que les projets urbains d'envergure type zone d'aménagement concerté.

Sont soumis à conditions particulières :

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

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques, si le sinistre n'est pas dû à un aléa du PPR.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Exceptions :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- Aux les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,

- 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

Règle générale pour les limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite latérale.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 4 mètres.

Règle générale pour les limites en fond de propriété :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement

de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

Exceptions :

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

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.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

2.2.1 FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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 est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

2.2.2 CLÔTURES ET MURS

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation 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 de clôture en parpaings apparents sont interdits.

2.2.3 COULEURS

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

2.2.4 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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 arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

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

2.3.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Règle générale :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Exception : L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement : En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

• Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

• Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

3.1.1 ACCÈS

Définition : 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.

Règle 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. 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, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Toute construction 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.

3.1.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 EAUX POTABLE

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.

3.2.2 EAUX USÉES DOMESTIQUES

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.

3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

3.2.4 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

3.2 AUTRES RÉSEAUX

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.

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

La zone Uep couvre le secteur du port de Saint-Leu.

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis aux risques mentionnés au sein des Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvés (PPRN et PPRL), les règlements des documents susmentionnés s'appliquent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		X	
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	**Logement**		X	
	Hébergement		X	

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autre hébergements touristiques		X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont interdits :

Tout excepté ce qui est soumis à conditions particulières.

Sont soumis à conditions particulières :

- Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités nautiques (plaisance, plongée, etc.). Ces installations et équipements doivent rester démontables.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

8. RÈGLEMENT DES À URBANISER

Zone AU

Les secteurs d'extension identifiés par le PLU sont classés en zones 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation des travaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. L'ouverture effective de ces secteurs nécessitera une procédure d'évolution du PLU visant à les faire évoluer en zones 1AU, dès lors que les équipements nécessaires seront opérationnels.

Cette partie contient :

- **La zone 2AU** correspond aux zones d'extensions à vocation habitat. Il existe trois secteurs : 2AU1 pour Saint-Leu Océan, 2AU2 pour le secteur Grand-Fond et 2AU3 pour Piton Saint-Leu.
- **La zone 2AUh** correspond au projet à vocation habitat et équipement à Piton Saint-Leu.
- **Les zones 2AUd** correspond à la zone d'extension de Cap-Lelièvre à vocation pavillonaire.
- **Les zones 2AUe** correspondant à la zone d'extension à vocation économique de Pointe-des-Châteaux et de Bois-de-Nèfles.
- **La zone 2AUt** correspond aux secteurs d'extension à vocation touristique.

Zone 2AU

Les zones de réserves foncières à moyen terme :

- **La zone 2AUh** correspond au projet à vocation habitat et équipement à Piton Saint-Leu. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP qualitative assurant la bonne desserte de la zone, à la réalisation du nombre de logements sociaux prévu dans l'OAP Habitat et de la création des réseaux d'eau potable suffisants.

- **La zone 2AU** correspond aux zones d'extensions à vocation habitat. Il existe trois secteurs : 2AU1 pour Saint-Leu Océan, 2AU2 pour le secteur Grand-Fond et 2AU3 pour Piton Saint-Leu afin d'accueillir des logements sociaux. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP qualitative et respectant le nombre de logements aidés (dont sociaux) précisé dans l'OAP Habitat.

- **Les zones 2AUd** correspond à la zone d'extension de Cap-Lelièvre à vocation pavillonaire. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP qualitative.

- **La zone 2AUe** correspond à la zone à vocation économique de Bois-de-Nèfles. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP assurant la desserte de la zone depuis la RN1 et à son intégration au sein du SCoT du TO.

- **La zone 2AUt** correspond aux secteurs d'extension à vocation touristique. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une OAP qualitative.

Prescription générale :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

Les conditions d’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU sont précisées ci-dessus.

9. RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

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 type de secteur spécifique :

Les secteurs Apf correspondent à une zone de protection forte agricole, notamment identifiés par les espaces de coupure d'urbanisation du SAR ou à enjeux agricoles forts et très forts.

Sont considérés comme tels, les secteurs agricoles en deçà de la Route des Tamarins ou en covisibilité forte du rivage et les secteurs à enjeux agricoles forts et très forts (qualité des sols, relief, structure parcellaire, équipés à l'irrigation).

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, les règlements du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et du Plan de Prévention des Risques Liittoral approuvés par arrêté préfectoral s'appliquent.

4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.

5. La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole, doivent être préalablement soumis pour avis favorable par l'autorité administrative compétente de l'État à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette consultation obligatoire prendra en compte l'évolution législative et réglementaire qui pourrait intervenir ultérieurement.

6. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

7. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**			**Uniquement en zone A**
	Exploitation forestière			**Uniquement en zone A**
2. Habitation	**Logement**		**X**	
	Hébergement		**X**	

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	uniquement les projets de productions d'énergies renouvelables
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1.2 - Sont interdits

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, les constructions, ouvrages et travaux, sauf ceux visées à condition particulière ci-après.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles.

3. Sont interdits toutes les utilisations du sol, les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, à l'exception de ceux visées à condition particulière ci-après.

Sont admis à condition particulière :

Dans la zone A uniquement :

Peuvent être autorisées les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (R151-23 1er alinéa).

Peuvent être considérés comme nécessaire sauf en secteur Apf où ces constructions demeurent interdites :

- Les logements de gardiennage (ainsi que leurs annexes) des exploitants, si l'activité de l'exploitation justifie de la nécessité d'une présence sur place ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher et d'un seul logement par exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces constructions doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. la distance séparant le logement de gardiennage des bâtiments d'exploitations justifiant cette présence doit être inférieure à 100 mètres (intégralité des habitations et annexes inclus dans le périmètre de 100 mètres).

Peuvent être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation autorisée par une autorisation d'urbanisme, et aménagements prévus par les articles L. 151-11 et L. 151-12, dans les conditions fixées par ceux-ci :

1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° Sauf en secteur Apf où elles demeurent interdites, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à l'agrotourisme inséré dans le bâti existant, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations.
Par dérogation au principe d'urbanisation en continuité (art. L.121-8 du code de l'urbanisme), et conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, ces constructions peuvent être implantées hors continuité de l'urbanisation, à condition que :
a) elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
b) elles soient situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
c) elles ne créent aucune nouvelle zone urbanisée ;
d) le changement de destination de ces constructions ou installations soit interdit.

Les bâtiments d'habitation autorisée par une autorisation d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale et être de moins de 30% de l'emprise du bâtiment existant. Les annexes ne doivent pas dépasser 40 m2 en surface cumulée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en zone A, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,

- 6 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),

- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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, 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.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Les constructions agricoles et leurs abords doivent faire l'objet d'une mise en valeur paysagère et environnementale précise dans la demande de permis de construire.

Le traitement des abords doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être suP-PRmé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente. Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales non invasives

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de préserver les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées

Toute habitation 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, doit être mis en place. 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.

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.

Toute construction nouvelle doit permettre la collecte et le stockage d'1 m3 d'eau pluviale pour 100 m² de surface couverte.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en oeuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1,2 m3 d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

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.

10. RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

Zone N

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il existe trois secteurs spécifiques :

Le secteur Npnr correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.

Le secteur Nbio correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques synonymes de trames vertes et bleues, hors cœur du Parc national de La Réunion, et couvrant notamment des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR.

Le secteur Nsc correspondant au site classé de la pointe au sel.

Le secteur Nerl correspondant aux espaces remarquables du littoral.

DISPOSIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 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 auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel 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 la réglementation du code rural.
4. Dans les secteurs soumis aux risques naturels délimités par un zonage du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
5. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agrée s'appliquent.
6. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
7. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.
8. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 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, les 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.
9. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions, installations ou aménagements légalement édifiés, régulièrement autorisés ou régulièrement exécutés conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Les constructions existantes illégales ou sans caractère de légalité établie ne peuvent fonder aucun droit au maintien ou à l'extension au titre du présent règlement.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe **1.2** :

Destinations des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	X		
	Exploitation forestière		X	
2. Habitation	**Logement**		X	
	Hébergement		X	

3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X	X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte ou soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, les constructions, ouvrages et travaux, sauf ceux visées à condition particulière ci-après.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique, l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles.
3. Sont interdits toutes les utilisations du sol, constructions, ouvrages et travaux sauf ceux visées à condition particulière ci-après.
4. Les dépôts de toute nature, ainsi que les terrains de camping et caravaning, les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (hors food trucks ou équivalents).

Sont admis à condition particulière :

1. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.

2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.

3. **À l'exception du secteur Nbio**, les aménagements légers et démontables à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade, poste de secours, sanitaires etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

4. **À l'exception du secteur Nbio**, les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile, à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectuées, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'aucune autre implantation ne soit possible, et que l'emplacement soit hors zone à risque du PPR et distant d'au moins 20m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5. Les travaux, installations et aménagements liés à la prévention des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.

6. **Dans le secteur Npnr,** seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc national de la Réunion peuvent être admis.

7. **À l'exception des secteurs Nbio et Npnr**, les bâtiments d'exploitation agricole existants peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection et d'une extension nécessaire à leur mise aux normes à condition de s'insérer dans le milieu environnant et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

8. **À l'exception du secteur Nbio,** les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

9. **À l'exception du secteur Nbio et Npnr**, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

10. Les travaux liés à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes, au renforcement végétal, à l'aménagement des corridors écologiques et à la préservation des habitats, sous réserve de procéder d'une démarche concertée quant aux travaux à réaliser, et de la qualité et fonctionnalité des plantations à effectuer, qui doivent être indigènes ou endémiques de La Réunion et adaptées au contexte.

11. Les bâtiments d'habitation bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale et être de moins de 30% de l'emprise du bâtiment existant. Les annexes ne doivent pas dépasser 40 m2 en surface cumulée. L'autorisation est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

12. **Dans le secteur Nerl,** uniquement les aménagements autorisés par l'article R*121-5 du code de l'urbanisme.

13. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre si celui-ci a été régulièrement édifié et à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel si le sinistre est dû à un aléa identifé au Plan de Prévention des Risques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

Définition : La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. 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.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9m au faîtage.

Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante autorisée par une autorisation d'urbanisme qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 6 mètres, et les clôtures doivent être implantées à 2 m minimum de l'axe des voies.

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.

Exceptions :

Cette article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- 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.

2.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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. 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. Dans le cas où le terrain est d'assiette est longé par plusieurs voies ainsi que les parcelles d'angles, cette distinction entre limite séparative et fonds de propriété ne s'applique pas. La construction pourra indistinctement venir sur une limite ou les deux limites.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

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.

Exceptions

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

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,

- 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 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.

2.2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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, 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.

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage naturel environnant.

Les constructions sont réalisées de préférence avec des matériaux locaux et renouvelables (Eco matériaux).

Composition

Les constructions veillent à s'adapter au profil du terrain naturel en limitant les déblais/remblais.

La hauteur des terrassements est limitée à 2 m.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente pour 100 % de la couverture. Par ailleurs :

- Si la portée du toit est d'une longueur inférieure ou égale à 10 m, le toit doit avoir une pente théorique minimum de 15 %,
- Si la portée est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 15 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc…) peuvent avoir une pente plus faible.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés et parallèles aux toitures.

Clôtures et murs

Ces dispositions s'appliquent dans le secteur **Npnr et Nbio** :

Les clôtures doivent comporter des passages destinés à la petite faune, ces passages au nombre de 2 minimum par limite séparative latérale, d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm doivent être positionnées au niveau du terrain naturel et être espacées au maximum de 20 m ; la surface interne des passages, ne peut comporter ni obstacles, ni aspérités pouvant nuire à cette faune.

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 m, hormis pour les éléments ponctuels d'entrées, et doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée,
- Soit d'une clôture maçonnée (pierre ou enduit) d'une hauteur comprise entre 1 et 1,70 m,
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,9 m.

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux, à 2 m de l'emprise de la voie, sans dépasser une hauteur de 2 m. Ils peuvent comporter une grille d'une hauteur maximale limitée à 1,2 m. La hauteur maximale des murs de soutènement en limite séparative touchant les voies ou en fond de parcelle comportant des remblais à réaliser est limitée à 1 m.

En aléa inondation du Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures perpendiculaires à la pente sont soit végétales soit composées d'un muret.

Antennes

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.

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les constructions nouvelles, les ouvertures orientées au Nord d'une surface supérieure à 2m² doivent être protégées (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux ou varangues…).

Les constructions nouvelles pour des activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude. L'eau chaude est produite par énergie solaire pour 70 % minimum des besoins.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en se conformant à la RTAA DOM,

notamment en assurant une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Ces trois dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 RÈGLES GÉNÉRALES DE PLANTATION

Espaces libres

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

Le choix des essences plantées devra respecter la réglementation en vigueur en matière de prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de La Réunion, et notamment les arrêtés du 9 février 2018 et du 1er avril 2019.

Dans les secteurs Npnr et Nbio, la palette végétale des essences plantées devra respecter la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) du Conservatoire Botanique National des Mascareignes.

Plantations à préserver

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

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 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.

3. CONDITIONS DE DESSERTE ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

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.

Accès

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, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 3,5 mètres.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de préserver les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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, les constructions ou aménagements sont équipées d'un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones Nbio et Nli, un travail en phyto-épuration sera préféré sauf impossibilité technique, en veillant à limiter les espèces invasives ou non adaptées au climat et à la biodiversité de l'île.

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. Il sera préféré les solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle avant leur rejet vers l'exutoire naturel ou le réseau de collecte.
Toute construction doit permettre la collecte et le stockage d'1 m3 d'eau pluviale pour 100 m² de surface couverte.

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.

Éclairage des espaces publics ou ouverts à la circulation publique réalisés dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement

Le système d'éclairage public éclaire vers le sol, afin de limiter la pollution lumineuse. Il est idéalement conçu pour permettre des réductions d'intensité à certaines heures de faible fréquentation ou des déclenchements de présence. Les intensités lumineuses respectent si possible les préconisations suivantes :

- Pour les rues et voies principales :
  - Hauteur des feux limitée à 8 m,
  - Puissance limitée à 100 W si configuration unilatérale (seulement d'un côté de la voirie),
  - Taux d'Ulor maximum de 3 % (soit très peu de perte nette vers le ciel) ;
- Pour les bords de mer :
  - Hauteur des feux limitée à 5 m,
  - Eclairement lumineux limité à 15 LUX maximum,
  - Positionnement des candélabres « dos à la mer » afin de limiter les perceptions depuis le large,
  - Taux d'ULOR imposé à 0 % ;
- Pour les parcs et jardins :
  - Hauteur des feux limitée à 5 m,
  - Puissance limitée à 70 W,
  - Fonctionnement par détection de présence, sur les cheminements.