Construire ensemble

éco PLU Saint-Pierre

Une Ville **DURABLE**

Une ville **STRUCTURÉE**

Une ville **PARTAGÉE**

3.2 – Règlement écrit

MODIFICATION n°1 du PLU

Dossier soumis à enquête publique

CITADIA CONSEIL

even CONSEIL

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

TITRE I : LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI **5**

LE REGLEMENT DU PLU SE COMPOSE… 6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 7
COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES 10
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DEFINIES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28 ET R151-29 DU CODE DE L'URBANISME 11
LEXIQUE 15

TITRE II : LES DISPOSITIONS GENERALES **46**

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 47
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 47
DISPOSITIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU 48
Dispositions relatives à la protection du patrimoine *48*
Dispositions relatives à la protection de l'environnement *48*
Dispositions relatives à des secteurs de projet *51*
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES 52
PPR inondation et mouvement de terrain *52*
PPR littoral (recul du trait de côte et submersion marine *52*
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 54
Desserte par les voies publiques ou privées *54*
Desserte par les réseaux *55*

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER **59**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV 60
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *60*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *64*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *76*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD ET AUD 77
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *77*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère *82*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *97*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG ET AUG 98
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *98*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *102*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *112*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF ET AUF 114
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *114*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *119*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *130*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 131
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *131*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *135*

Chapitre 3 : Equipements et réseaux *144*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 145
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *145*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *149*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *159*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT ET AUT 160
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *160*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *165*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *174*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUA 175
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *176*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *180*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *190*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET AUE 191
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *191*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *196*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *203*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0 204
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *204*

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLE 205

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 206
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *206*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *210*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *215*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 216
Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions *216*
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *220*
Chapitre 3 : Equipements et réseaux *225*
ANNEXE 226

TITRE I : LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI

LE REGLEMENT DU PLU SE COMPOSE…

… D'un document graphique, comprenant :

- Un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;

… D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
  - La description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
  - Le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
  - Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

1. Usage des sols et destination des constructions

1. **Destinations et sous-destinations des constructions**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. **Volumétrie et implantation des constructions**
4. **Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
5. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
6. **Stationnement**

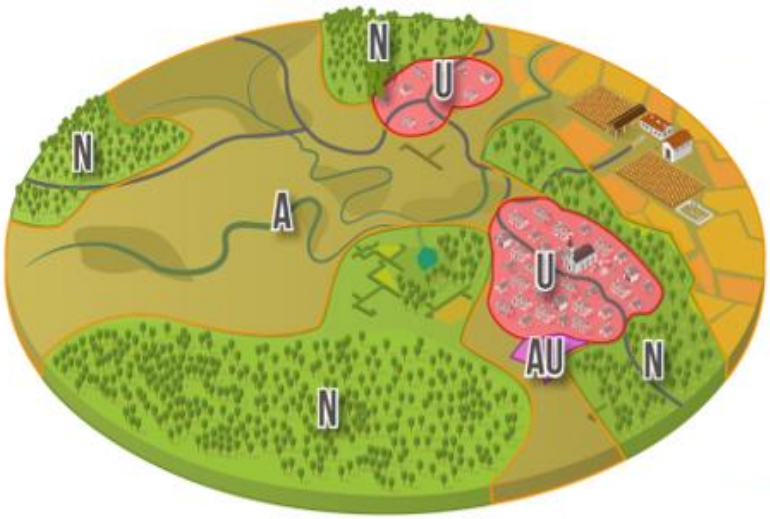
3. Equipements et réseaux

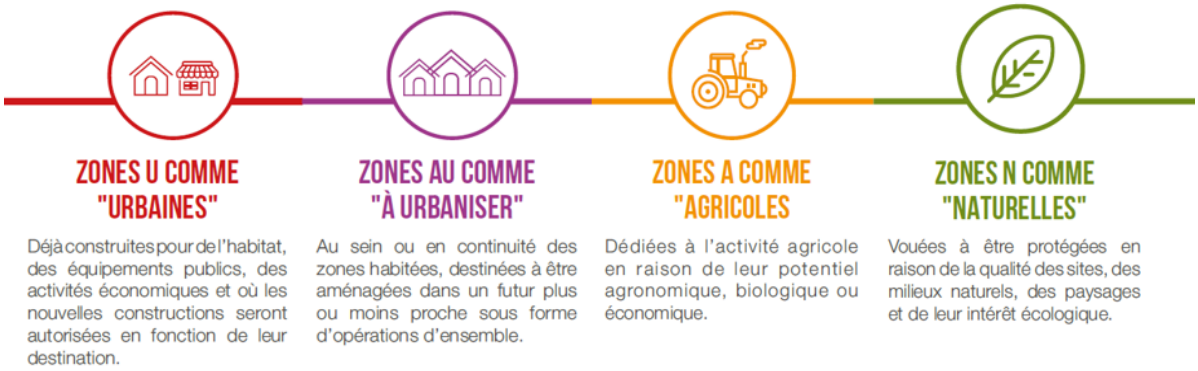
7. **Desserte par les voies publiques ou privées**
8. **Desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan de zonage), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, …) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : Uf, AUg, …). Elles sont éventuellement précisées en secteur (ex : Udbo, Auazc, …) par une ou des lettres minuscules.





LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont :

- La **zone Ucv**, zone urbaine mixte correspondant au centre-ville de Saint-Pierre,
- La **zone Ud**, zone urbaine mixte de centralité,
- La **zone Ug**, zone urbaine mixte « générale »,
- La **zone Uf**, zone urbaine mixte de faible densité,

- La **zone Us** zone urbaine peu dense, correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel identifiés par le SCoT Grand Sud en application des dispositions de la loi ELAN.
- La **zone Up** zone urbaine qui couvre le village de pêcheurs du quartier de Terre Sainte,
- La **zone Ut**, zone urbaine dédiée aux activités touristiques,
- La **zone Ua**, zone urbaine relative aux « activités économiques »,
- La **zone Ue**, zone urbaine relative aux principaux « équipements ».

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé AU0. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les **zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont :

- La **zone AUd**, zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle des centralités,
- La **zone AUg**, zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle générale,
- La **zone AUf,** zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle de faible densité,
- La **zone AUt,** zone à urbaniser à vocation « d'activités touristiques »,
- La **zone AUa**, zone à urbaniser à vocation « d'activités économiques »,
- La **zone AUe**, zone à urbaniser à vocation d'équipements,
- La **zone AU0**, zone à urbaniser insuffisamment équipée pour être urbanisée dans l'immédiat.

LES ZONES AGRICOLES (A)

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

Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

Les **zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV. Elle comprend un **secteur Ac** pour les activités de carrières et **un secteur Acu** pour les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Est également délimité au règlement graphique **le secteur At** pour le développement des activités touristiques.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les **zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV. Elle comprend les **secteurs**, **Nr** pour les espaces remarquables du littoral, **Npnr** correspondant aux espaces du cœur de parc, **Np** pour les espaces de parcs, **Nc** pour les activités de carrière, **Ncu** pour les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral et le secteur **Nge** en lien avec un projet hôtelier touristique sur le secteur de la Saline.

COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit en trois chapitres :

- Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions
- Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3. Equipements et réseaux

Ces chapitres sont ensuite divisés en 8 articles

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions	**ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations des constructions** *Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.* **ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale** *Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle et sociale qui s'imposent à certains secteurs.*
Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale~~s~~ et paysagère	**ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions** *Cet article définit les règles d'implantations de la construction, les règles d'emprises au sol et de hauteur.* **ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale** *Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, des clôtures, des performances énergétiques…* **ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** *Cet article définit les règles qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.* **ARTICLE 6 : Stationnement** *Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction en fonction de leur destination.*
Chapitre 3. Équipements et réseaux	**ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** *Cet article définit les règles d'accès aux voies, de caractéristiques des voies nouvelles.* **ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux** *Cet article encadre le développement et le raccordement aux réseaux d'eau d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.*

DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DEFINIES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28 ET R151-29 DU CODE DE L'URBANISME

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».
- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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.

- **La sous-destination « logement »** recouvre 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.
- **La sous-destination « hébergement »** recouvre 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.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination "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.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre 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.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre 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.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre 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 « Equipement 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.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre 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.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne"** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

MODE D'EMPLOI

Utilisation des destinations et sous destinations

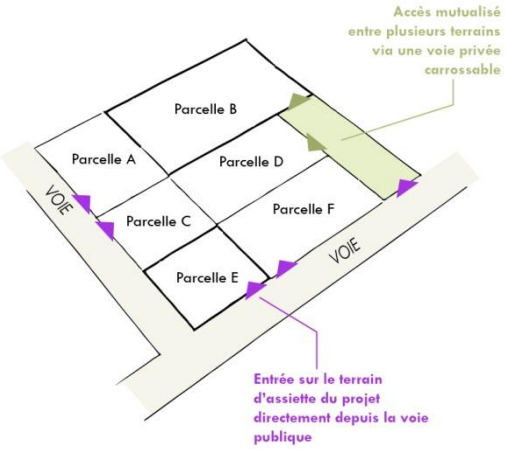
ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
Maison de retraite	Habitation	Hébergement
Boulangerie Et les activités artisanales assurant une activité commerciale de vente de services	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
Pharmacie Et toutes les activités assurant des prestations de service	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

Ces activées sont des exemples, la liste n'est pas exhaustive

LEXIQUE

A

Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.



Acrotère : Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activités agricoles : au titre de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime, *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret ».*

Affouillement et exhaussement de sol : Un affouillement consiste en un creusement de terrain par extraction de terre. L'exhaussement correspond à l'action permettant d'augmenter la hauteur d'un espace. Par exemple l'exhaussement d'un sol consiste à augmenter le niveau naturel d'un terrain.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

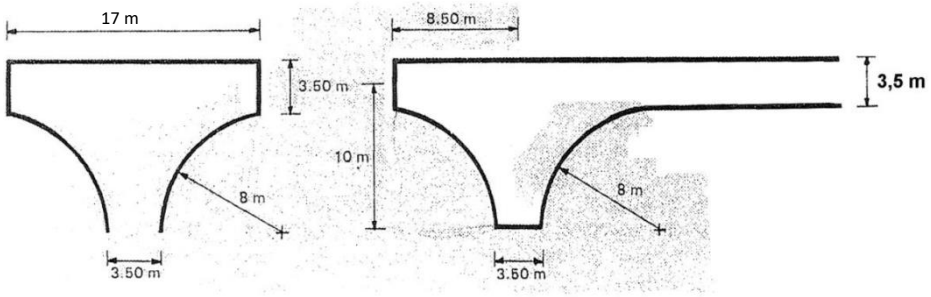
- **Déclaration préalable** : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m². (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- **Permis d'aménager** : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme).
- **Permis d'aménager** : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (voir : article R. 421-20).

NB. Si les exhaussements et affouillements plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu, par exemple un règlement de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Aire de jeux et de sports : Sont considérées comme des aires de jeux et de sports des espaces ouverts au public, au cœur des opérations d'aménagement ou des espaces urbains constitués qui permettent les pratiques sportives ou récréatives.

Aire de retournement : L'aire de retournement est un espace permettant à un véhicule arrivant au fond d'une impasse d'opérer un demi-tour pour repartir dans l'autre sens.

Elles peuvent être réalisées sous forme de placette circulaire, un T ou un Y de retournement. Les caractéristiques minimales sont données ci-dessous, d'autres dispositifs répondant à l'obligation de retournement peuvent être admis.



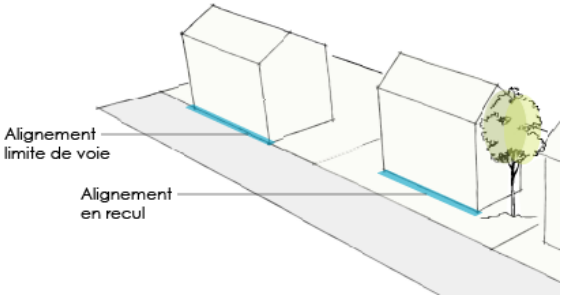
Aléa : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique,

séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.

Allée : Voie interne à l'unité foncière,

Alignement : Correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 3 du présent règlement prévoit si les constructions ~~nouvelles~~ doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

L'alignement peut aussi être demandé sur les voies privées, ouvertes à la circulation publique, sur le même principe.

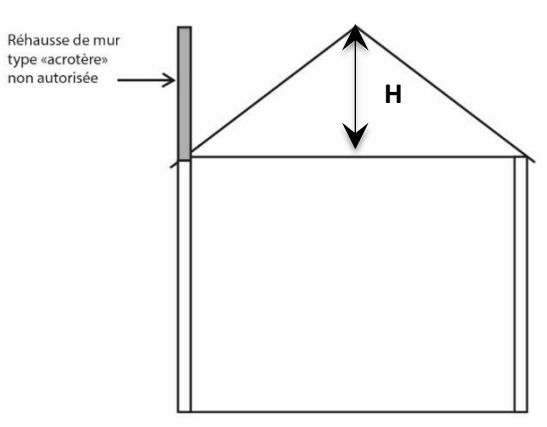


Aménagement :

- Au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.
- De manière plus générique, il s'agit de l'action d'aménager, dans le sens de transformer un espace en vue de son occupation/utilisation.

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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Architecture de toit à pente : Par façade sur rue, sur plus de 50 % du linéaire des toitures à pente, les bandeaux supérieurs à H/2 venant créer un aspect « acrotère » ne sont pas autorisés.



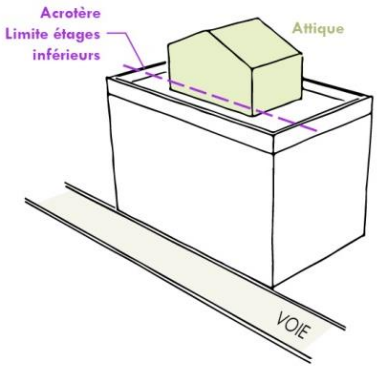
Arbre de haute tige : Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur à la plantation.

Arbre remarquable : Un arbre est considéré comme remarquable selon plusieurs paramètres : ses dimensions, son âge, son intérêt ornemental et s'il s'agit d'une essence endémique à l'île de la Réunion. Si l'arbre est considéré comme remarquable, il doit être conservé en l'état et à son emplacement actuel ou déplacé et replanté sur la même unité foncière dans les conditions permettant de garantir la sauvegarde du sujet. Si l'arbre n'est pas considéré comme remarquable ou n'a pas de fonction réelle, sa suppression pourra être autorisée avec une obligation de replanter dans les mêmes proportions que le nombre d'arbre autorisé à l'abattage.

Architecture bioclimatique : L'architecture bioclimatique est une architecture faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

Artificialisation des sols : l'artificialisation des sols est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

Attique : Dernier étage situé au sommet d'une construction en retrait d'au moins 2 m des façades des étages inférieurs. La pente de la toiture devra être faible, entre 15 et 30 %, pour faciliter l'intégration paysagère. Cet étage en attique peut comporter une mezzanine.



Auvent : Petit toit en saillie, aménagé ordinairement au-dessus des entrées de bâtiments, pour protéger de la pluie.

Axe d'une voie : L'axe définit le tracé général d'une route, il correspond à l'axe de la bande de roulement (comptée de bordure à bordure).

Balcon : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment légal : bâtiment dont la construction a été autorisée par une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. (Déclaration préalable, permis de construire…)**.**

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Chaussée : La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation ; c'est la bande de roulement.

Claires-voies : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

Exemples de dispositifs à claires voies

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). En zone U et AU les clôtures sur voie sont soumises à déclaration préalable (DCM du 28/08/2008).

Tout mur de soutènement, en limite séparative, qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais, est défini par les règles des clôtures.

Coefficient de biotope par surface : le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière. Le règlement de chaque zone concernée définira également le % de pleine terre minimal par rapport à la surface de la parcelle et la densité d'arbre à haute tige à planter (1 arbre pour tant de surface d'espace libre exprimées en m²). Au moins 50% de l'espace de pleine terre sera d'un seul tenant.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables, 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) : 0.
- Surfaces semi-perméables, avec ou sans végétation, qui n'est pas totalement perméable, c'est-à-dire qui est une séparation avec le milieu naturel tout en laissant passer l'eau : 0,5 (pavés, dallage et béton drainant par exemple).
- Espaces plantés sur dalle sans corrélation en pleine terre et toitures végétalisées : 0,7.
- Espaces plantés de pleine terre (continuité avec la terre naturelle) : 1.

En zone Ucv, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions et aux extensions sur constructions existantes créant plus de plus de 20 m² de SP ou ayant pour effet de créer un nouveau logement.

En zone Up, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles et aux reconstructions, pour les extensions seule une part minimale de pleine terre est exigée.

Dans les autres zones (sauf dans les zones A et N), le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions ainsi qu'aux extensions sur constructions existantes.

Tableau récapitulatif taux de CBS et part de pleine terre par zone

Surface de l'Unité Foncière (U.F.)	**Taux de CBS minimum et part minimale d'espace de pleine terre (EPT)**	
Ucv		
U.F. **> 250 m²**	CBS* = 30 % EPT* = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Ud et AUd		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20%

		d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Udbo		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 50% EPT = 40%	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 20% EPT = 25%	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 20 % minimum, avec au moins 25% d'espace planté de pleine terre.
Ug et AUg		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 40 % EPT = 30 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 25 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 25% d'espace planté de pleine terre.
Uf et AUf		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 50 % EPT = 40 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 40 % EPT = 30 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
Us		
	CBS = 60 % EPT = 50%	Le coefficient de Biotope est de 60 % minimum, avec au moins 50% d'espace planté de pleine terre.
Up		
	Constructions nouvelles et reconstructions	
U.F. **> 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine

		terre.
	Extensions	
	CBS : non règlementé EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², la part d'espace de pleine terre minimale est fixée à 20%.
Ut		
	CBS = 40 % EPT = 30 %	Le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
AUt1		
	CBS = 40 % EPT = 30 %	Le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
AUt2		
	CBS = 50 % EPT = 40 %	Le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
Ua et AUa		
	CBS = 30 % EPT = 20 %	Le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Ue et AUe		
	CBS = 25 % EPT = 20 %	Le coefficient de Biotope est de 25 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.

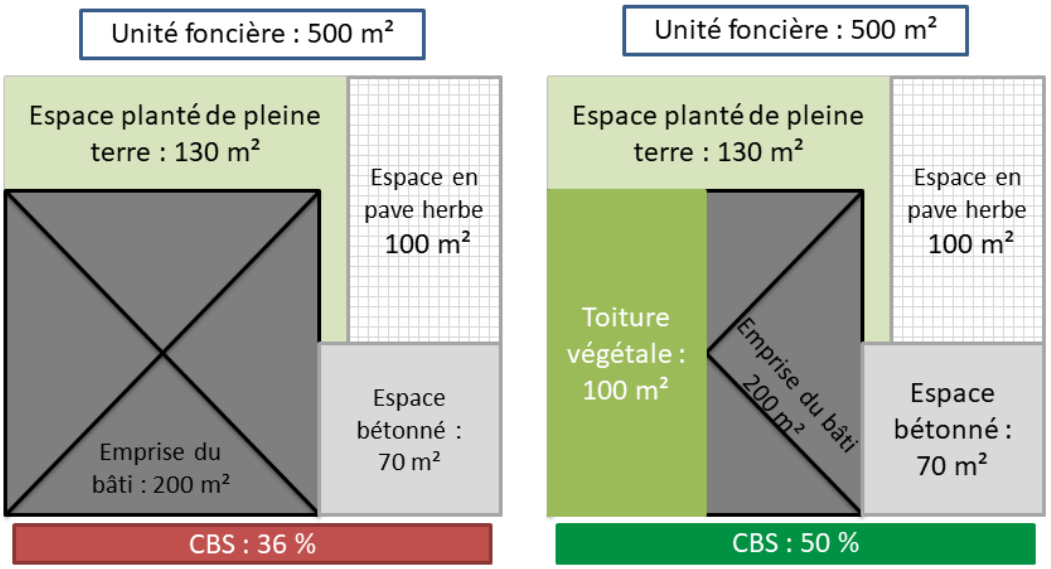
CBS : Coefficient de Biotope par Surface minimum

EPT : Espace planté de Pleine Terre minimum

Tableau : Exemple théorique de calcul du CBS d'un projet se situant dans les zones Ucv, Ug et Uf

	Caractéristique du projet			Étape 1	Calcul de surface éco-aménageable		
	Exemple 1 (en m²) : **Ucv**	Exemple 2 (en m²) : **Ug**	Exemple 3 (en m²) : **Uf**	Coefficient de valeur écologique	Exemple 1 (en m²) : **Ucv**	Exemple 2 (en m²) : **Ug**	Exemple 3 (en m²) : **Uf**
Imperméable	250	270	210	**0**	0	0	0
Semi-perméable	50	100	0	**0.5**	25	50	0
Espace planté sur dalle	0	0	100	**0.7**	0	0	70
Toiture végétalisée	0	0	0	**0.7**	0	0	0
Espace planté de pleine terre*	110	130	290	**1**	110	130	290
Surface totale de l'unité foncière **(B)**	**410**	**500**	**600**	Surface totale éco-aménageable **(A)**	**135**	**180**	**360**
Taux de CBS à atteindre	**30%**	**40%**	**50%**	Taux de CBS obtenu	**33%**	**36%**	**60%**

Étape 2



Exemples pratiques d'application du CBS à un projet se situant dans les zones Ug

Comble : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Il devra mesurer au maximum 1,8 m de hauteur au point bas.

Construction : Une construction est un 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 leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction nouvelle : Est considérée comme une construction nouvelle toute construction d'un nouveau bâtiment en superstructure. Une extension dont la surface de plancher est supérieure à celle du bâtiment existant sera qualifiée de construction nouvelle.

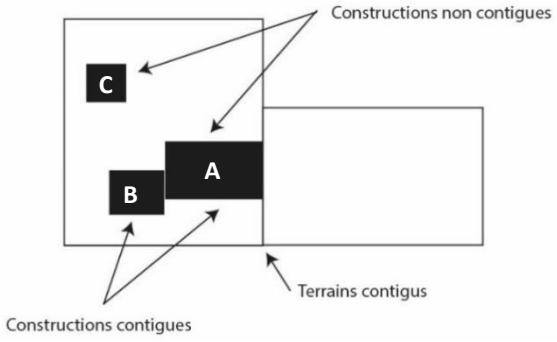
Constructions temporaire et démontable : Il convient de faire la distinction entre les constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et les constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement.

Le régime applicable aux constructions temporaires est défini par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme. L'article R.421-5 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au constructeur de procéder à une remise en état initial du terrain.

Certaines constructions peuvent être destinées à être montées puis démontées périodiquement. Par exemple, il est tout à fait envisageable qu'une structure annexe d'un établissement recevant du public, ou même une annexe à l'habitation, puisse être désinstallée en période froide puis réinstallée en période chaude. À cet effet, l'article L.432-1 du code de l'urbanisme apporte un régime particulier aux constructions dites « saisonnières », à ne pas confondre avec les constructions temporaires.

Contigu : Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Sur le schéma ci-dessous, les bâtiments A et B sont contigus, les bâtiments A/B et C sont non contigus.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un portique ou angle de construction, etc… ne constituent pas des constructions contigües.



Corniche : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

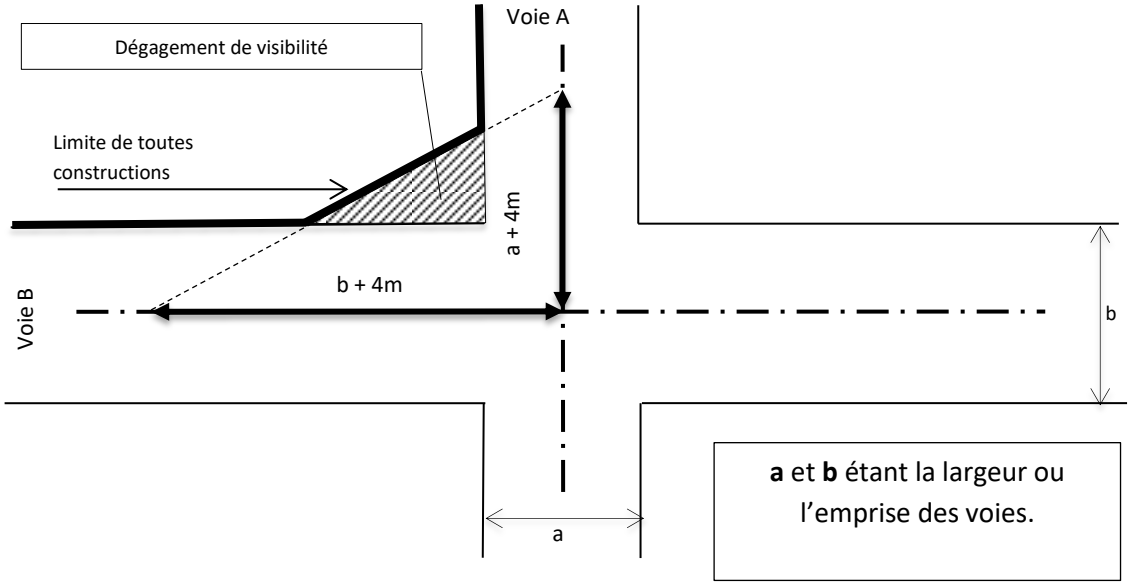
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

Cour commune : Il s'agit d'une servitude de droit privée instituée par convention entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « non aedificandi », qui interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs.

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

Dégagement de visibilité : Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma ci-dessous. Le dégagement de visibilité concerne aussi bien le bâtiment que tout équipement mobile ou non positionné dans la zone de dégagement et qui serait de nature à limiter la visibilité.



Démolition : Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut-être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme).

Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :

- Concerne une construction
  - Inscrite au titre des monuments historiques,
  - Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
- Où s'il se trouve
  - Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
  - Dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
  - Dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.

Desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Domaine public : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- Domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens.
- Domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens.
- Domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens.

E

Eaux pluviales / eaux de ruissellement : Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.

Les eaux dites pluviales sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

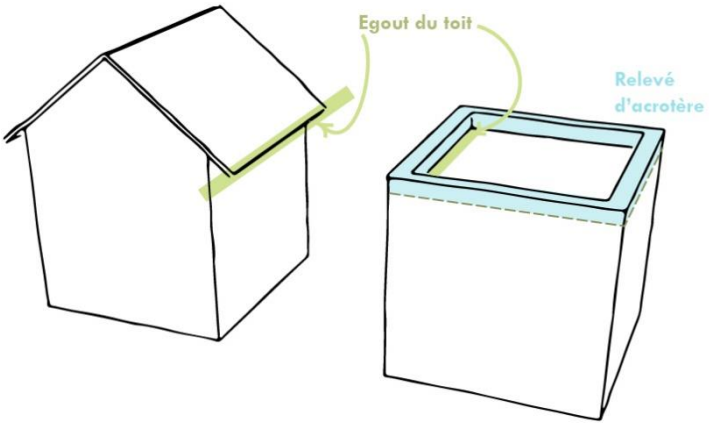
Les eaux dites de ruissellement sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macrodéchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites…). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur

distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

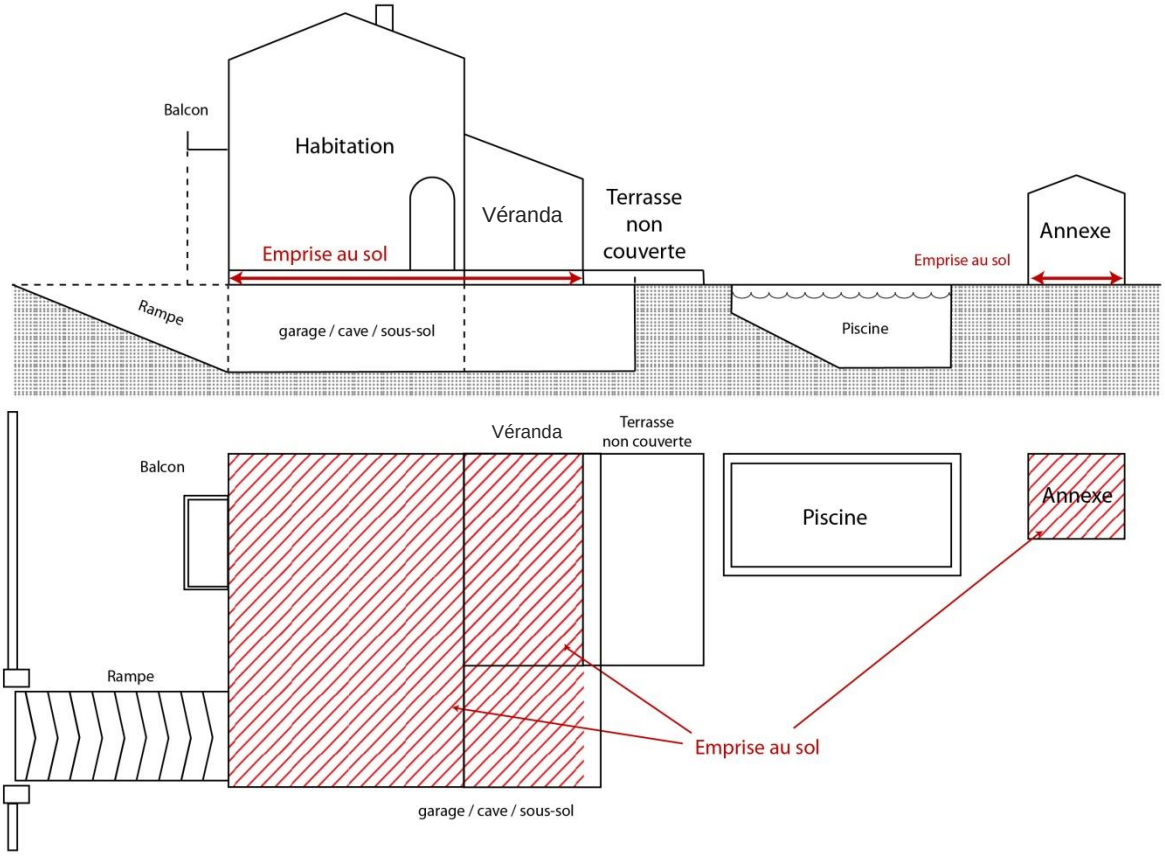
Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes 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 encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola…) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol.

Une piscine est constitutive d'emprise au sol, lorsque la superficie du bassin est supérieure ou égale à 30 m².



<u>Emprise publique</u> : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

<u>Emprise des emplacements réservés relatifs aux voies et réseaux</u> : Le règlement graphique matérialise des emplacements réservés relatifs aux voies et réseaux, l'emprise de ces emplacements est à prendre en compte dans le calcul des distances de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le calcul de ces distances de recul se faisant de la façon suivante :

- Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour l'aménagement ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Le calcul de l'emprise de l'emplacement réservé se fait par rapport à <u>l'axe de la voie existante</u>.
- Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.
- Lorsqu'il n'existe aucune voie (création d'une voie nouvelle) il convient de prendre en compte le règlement graphique.

L'emprise des voies est fixée dans la liste des emplacements réservés (exemples : 6m, 10m ...).

<u>Espaces libres</u> : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espaces plantés sur dalle : Espaces verts plantés (exemple : avec arbres ou arbustes, palmiers, plantes vertes, végétaux lianescents, …) sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale d'au moins de 80 cm et de 2 m² minimum.

Espaces verts : Les espaces verts désignent tout espace

- Dont le revêtement est perméable ;
- Dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (téléphone, énergies (gaz, électricité…), internet, eau potable, eaux usées ou pluviales…) ;
- Faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant recevoir des plantations.

Eléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.)

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

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.

F

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.

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Front bâti : Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti (ayant le même recul) par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

G

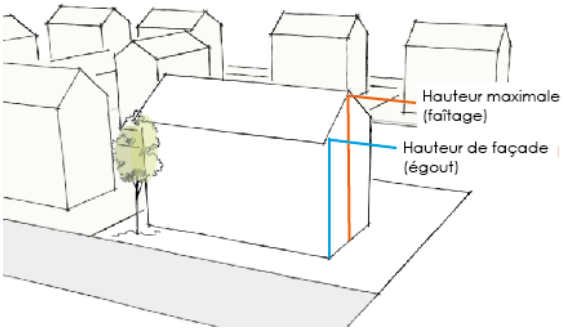
Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

H

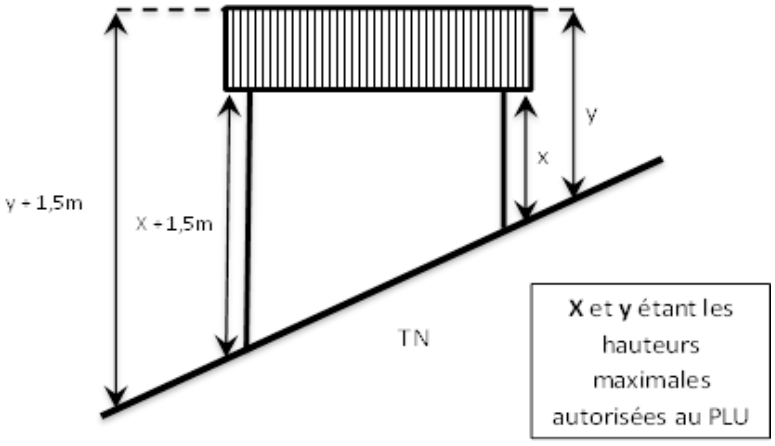
Habitation légère de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

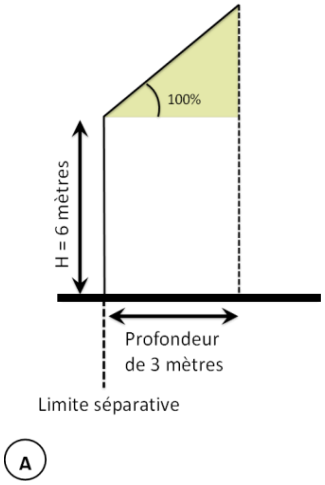
Haie paysagère : Bande végétale composée d'arbres, d'arbustes, adaptée au milieu et au paysage, pour bénéficier de la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour profiter de la diversité des formes, des couleurs et des senteurs.

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du 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.

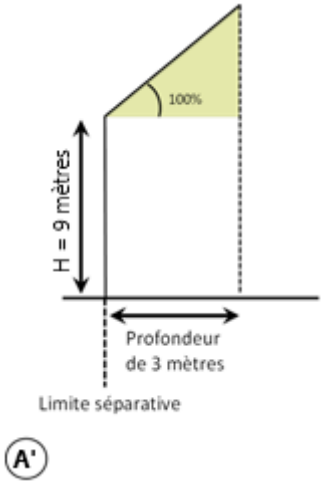


Dans le cas de terrains en pente, il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.

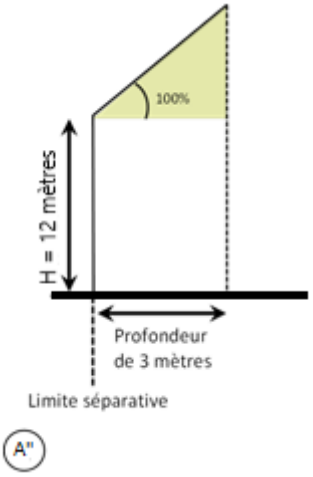




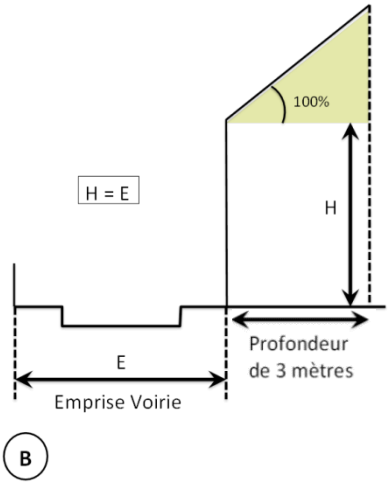
Hauteur sur limite séparative



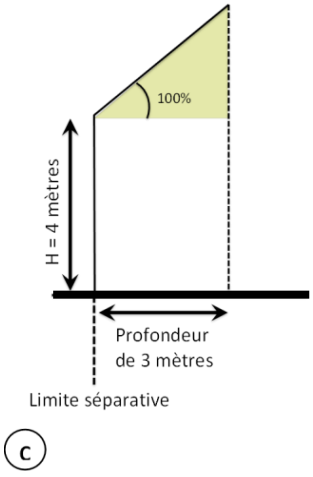
Hauteur sur limite séparative



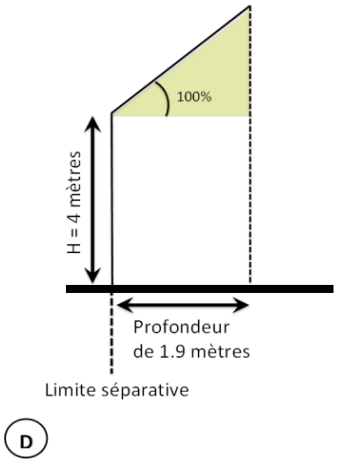
Hauteur sur limite séparative



Hauteur à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie



Hauteur sur limite séparative

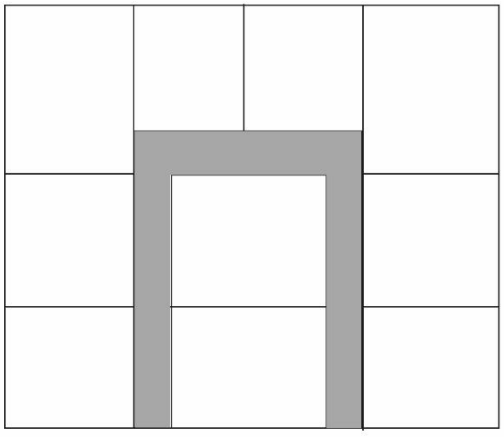


Hauteur sur limite séparative

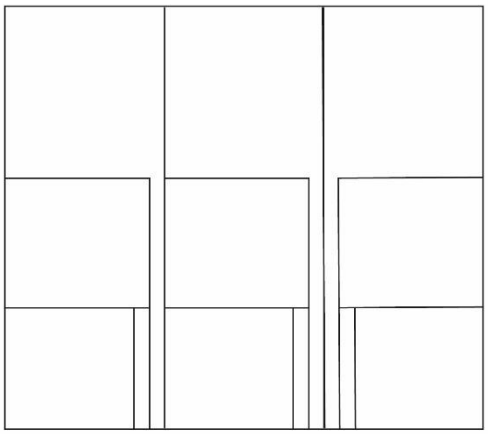
Impasse : Deux cas de desserte peuvent être observés :

1. La parcelle (ex : parcelle en drapeau) peut être desservie par un accès particulier. Ce dernier se situe à la limite du terrain privé et de la voie publique. Il correspond à la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.
2. La parcelle peut être desservie par une impasse. Une impasse est une voie ouverte à la circulation disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie (si la réglementation en vigueur le demande).
   La création de voirie en impasse est déconseillée, l'objectif étant de préférer la continuité du maillage urbain pour faciliter les déplacements et les échanges inter-quartiers. Néanmoins, elle est autorisée, en cas d'impossibilité technique, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de créer une boucle ou une voirie avec une sortie et une entrée. C'est notamment le cas dans les secteurs déjà urbanisés et enclavés. Cette impossibilité sera à démontrer lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Les accès devront, cependant, être limités à trois contigus.

Préférer la création d'une voie avec un rayon de braquage de 8m minimum



Limiter la multiplication des accès directs



Imperméabilisation : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton …) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.

Infiltration : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.

L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.

Installation technique : Les Installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs…).

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

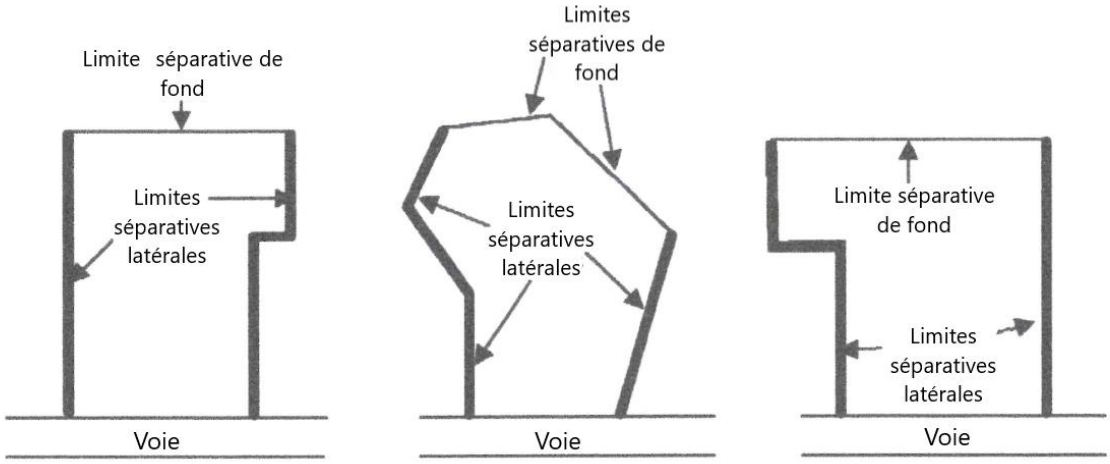
L

Liaison douce : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limite séparative : 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.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Les limites de fond de parcelle : sont celles opposées à la voie où se fait l'accès dès lors qu'elles présentent une orientation d'avantage parallèle que perpendiculaire à la voie et qu'elles excèdent une longueur de 8 mètres. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Local professionnel : Construction ayant une destination autre qu'habitation et équipement d'intérêt collectif et services publics. Une entité juridique (entreprise, personne physique, personne morale, …) équivaut à un local professionnel.

Logement collectif : Le logement collectif est un logement situé dans un bâtiment ou immeuble collectif dans lequel sont regroupées au moins deux logements desservis par des parties communes, telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol. Qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment d'habitation.

Logement locatif social : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Logement individuel : Un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Lucarnes : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

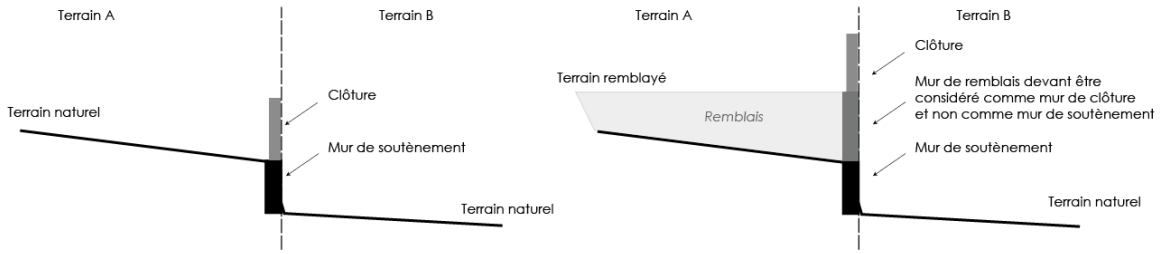
M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Modénature : Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportion et dispositions participent d'un style architectural.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



N

Noue : Fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC) de plus de 5 lots, les permis de construire valant division de plus de 5 logements, les permis d'aménager de plus de 5 lots, les permis de construire groupés de plus de 5 logements.

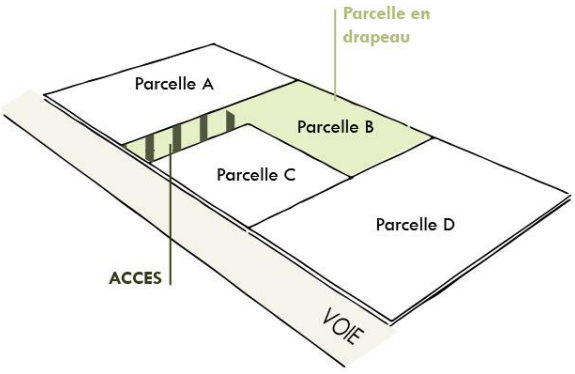
Ordre continu : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Oriel : Avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade (fenêtre en baie ou fenêtre arquée).

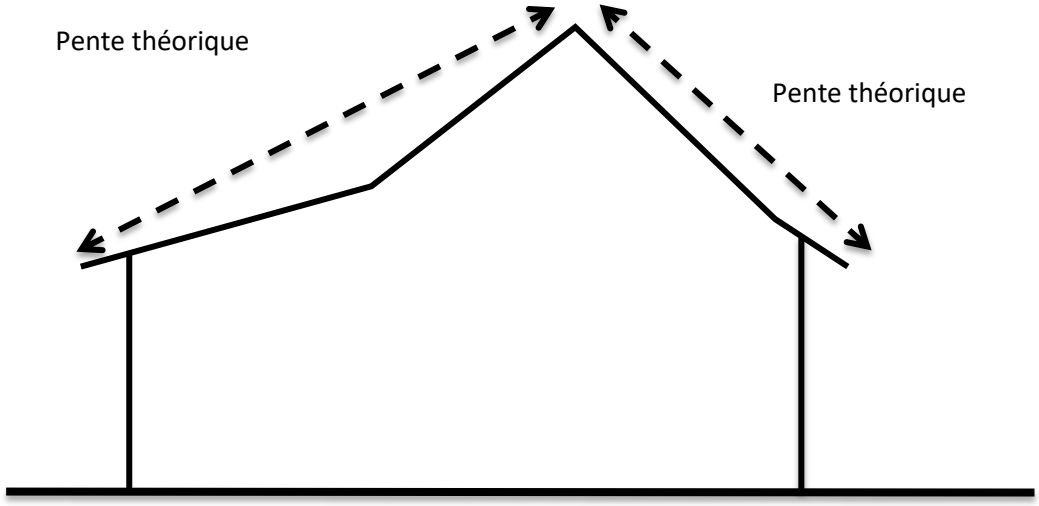
P

Parcelle : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base

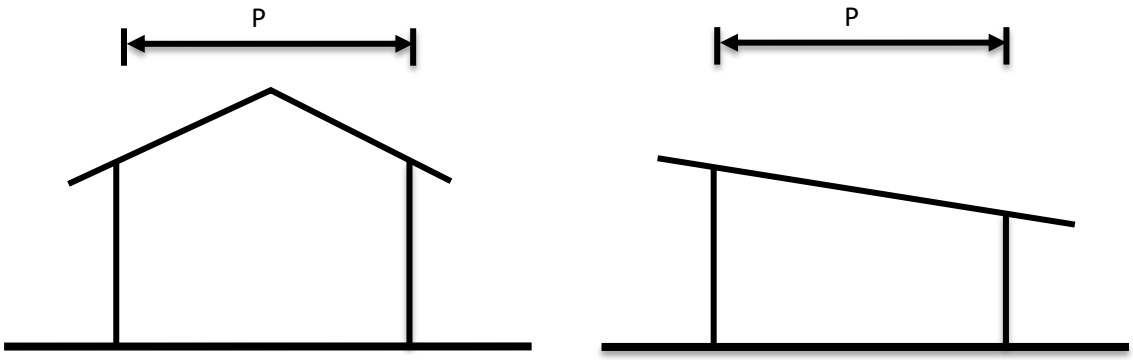
Parcelles dites en drapeau : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



Pente théorique de toiture :



<u>Portée d'une toiture (P)</u> : Assises opposées à la ligne de faîtage. Appuis de la toiture.



<u>Perméabilité d'un sol</u> : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement).

NOTA : *Cette capacité est mesurée par le coefficient de perméabilité (aussi appelé conductivité hydraulique) K exprimant une hauteur d'eau infiltrée par unité de temps. Pour l'évaluation de la perméabilité ou conductivité des sols, il existe plusieurs méthodes d'essai in situ, basées sur des approches théoriques différentes.*

<u>Personnes pouvant être accueillies</u> : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.

<u>Plan de prévention des risques</u> : Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Par exemple, le PPRi est le plan de prévention des risques d'inondation.

<u>Pleine terre</u> : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.

<u>Pourcentage de pente</u> : Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

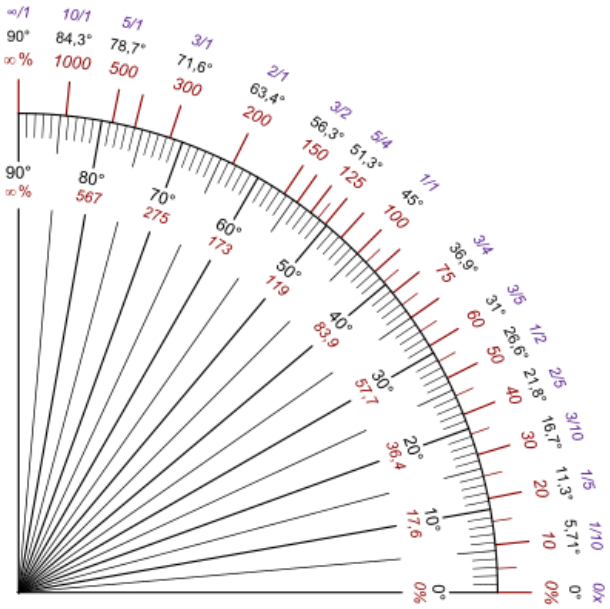


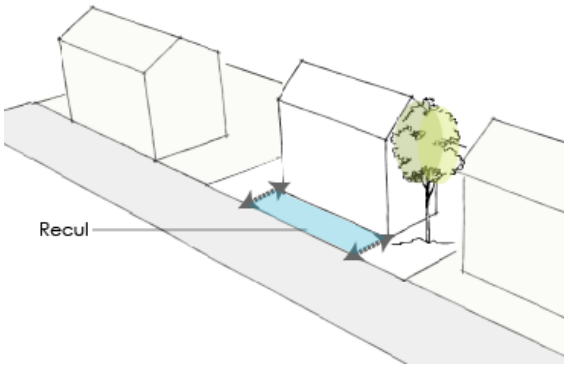
Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

<u>Programme</u> : Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

<u>Promesse synallagmatique</u> : Accord en vue de la réalisation à long terme des places de stationnement.

R

<u>Recul par rapport à l'alignement</u> : Le recul est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche d'une emprise publique ou d'une voie publique ou privée ou d'un emplacement réservé.



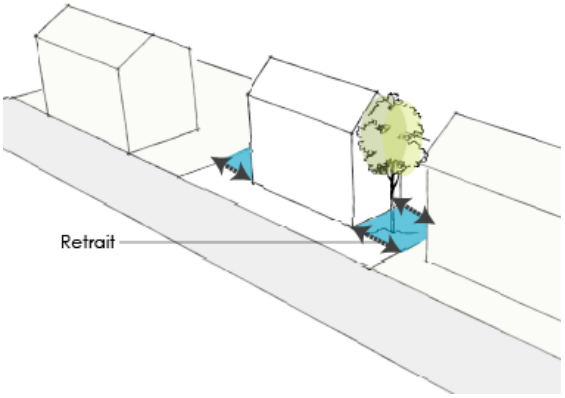
<u>Réhabilitation</u> : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Remblais : exhaussement du sol par apport de matériaux.

Rétention : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Ripisylve : Ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

Risque : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'aléa est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le risque peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'endommagement (aléas) et facteurs de vulnérabilité (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

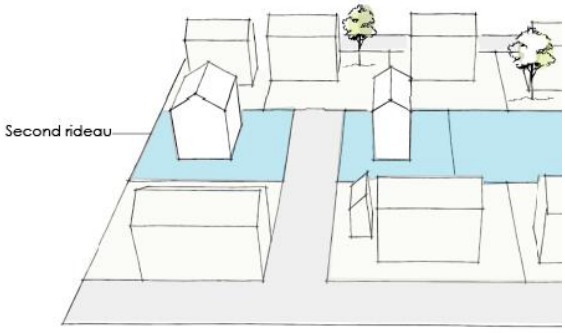
La notion de risque recouvre à la fois le danger de catastrophe et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

Ruissellement : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.

S

Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les saillies (hors auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, balcons, doubles peaux et débords de toiture) dépassant le plan d'une façade de plus de 20 cm sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.



Servitude d'utilité publique : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

Souche : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Sous-sol : Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée.

Superstructure : Sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle y compris les locaux de stockage des °déchets ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

Précision : les serres et bâtiments agricoles, tout comme n'importe quelle construction close et couverte, sont générateurs de surface de plancher, dans le respect des dispositions ci-dessus.

Surface de vente : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972).

T

Techniques alternatives : Contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

Terrain naturel ou sol : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements ou exhaussement. Cependant, dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, le terrain naturel devient celui après travaux. A noter que les terrassements sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Transparence hydraulique : La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse

d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée : Une toiture végétale, également appelée toiture végétalisée, est une toiture aménagée en toit-terrasse recouverte d'une couverture végétale avec un substrat de 20 cm de profondeur minimum.

U

Unité foncière ou terrain : Ilot 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.

V

Valorisation énergétique : La valorisation énergétique désigne l'utilisation de déchets combustibles en tant que moyen de production d'énergie, par incinération directe avec ou sans autres combustibles, ou par tout autre procédé, mais avec une récupération de la chaleur. La valorisation énergétique consiste à utiliser le pouvoir calorifique du déchet en le brûlant et en récupérant cette énergie sous forme de chaleur ou d'électricité.

Vide sanitaire : Espace vide situé sous le premier plancher de la construction dont l'objectif principal est de lutter contre les remontées d'humidité. La hauteur mesurer entre le terrain naturel et le premier plancher de la construction constituant le vide sanitaire ne devra pas excéder 1 m.

Voie : La voie 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, les fossés et talus la bordant.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec aires de retournement de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie puissent opérer un demi-tour.

Les servitudes de passage desservant plus de 5 logements ou 5 lots sont considérés comme des voies publiques ou privées (les dispositions règlementaires de recul des constructions par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques s'applique le cas échéant).

Vues directes (Dispositions du code civil non vérifiées, ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme) : La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,50 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes :

- Les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage.
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées.
- Les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m.
- Les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m².
- Les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative.
- Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées).
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.
- Les annexes.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

Une vue droite ne peut être ouverte à moins de 1,90 m de la limite séparative et à moins de 0,60 m en cas de vue oblique. Il n'y a pas de règle de distance à respecter lorsqu'une fenêtre donne sur une rue ou tout espace public.

<u>Vulnérabilité</u> : La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

MODE D'EMPLOI

Utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre II point 5 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre II point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

TITRE II : LES DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du règlement écrit et graphique de l'ECO PLU.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Pierre.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLU mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Pierre. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent directement aux autorisations d'urbanisme, en sus des dispositions du PLU.

DISPOSITIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- Démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- Démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce 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 boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2. Les boisements et alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements et alignement d'arbres identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

3. Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du code de l'Urbanisme.

4. Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au-moins 80 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;
- Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20 % de la surface protégée et dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5. Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLU (Dossier 4.2 des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU). Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLU. Les aménagements et constructions sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec la préservation de la ressource en eau.

6. Zones humides recensées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Le(s) SAGE en vigueur sur le territoire s'applique(nt) également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sol et aménagements en lien avec les zones humides.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention sur un terrain par exemple).

Il est rappelé que les études localisant les zones humides reprises au PLU ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet

(autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Les dispositions complémentaires, détaillées dans le(s) SAGE couvrant le territoire, doivent également être respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES A DES SECTEURS DE PROJET

7. Les emplacements réservés, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, à l'atteinte des objectifs de mixité sociale, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Les emplacements réservés à destination de l'atteinte des objectifs de mixité sociale disposent d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux à produire de 100%. Ils sont exclusivement dédiés à la production de logements locatifs sociaux.

8. Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

9. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement, au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Ces secteurs OAP sont définis à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Leurs conditions d'aménagement et d'équipements ne sont pas définies par des dispositions du présent règlement mais directement par l'OAP elle-même.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

PPR INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune de Saint-Pierre est concernée par le risque inondation et mouvement de terrain identifié dans le Plan de prévention des risques inondation et mouvement de terrain de Saint-pierre approuvé le 1er avril 2016. Le PPR est une servitude d'utilité publique qui doit, à ce titre, être annexé au PLU et pris en compte par ce dernier. Les dispositions du PPR s'imposent directement aux décisions et autorisations d'urbanisme nonobstant les dispositions du PLU, dans la limite du respect de la règle la plus contraignante.

L'ensemble des données relatives au PPR inondation et mouvement de terrain de Saint-Pierre sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLU. Ce PPR est divisé en 3 zones :

- Les zones rouges inconstructibles (R) :
  - R1 : zone concernée par un aléa inondation fort combiné à un aléa mouvement de terrain quel que soit son intensité ou par un aléa mouvement de terrain élevé à très élevé combiné à un aléa inondation quel que soit son intensité ;
  - R2 : zone concernée à la fois par un aléa mouvement de terrain moyen et un aléa inondation moyen, faible ou nul, et située en dehors des secteurs urbains à enjeux.
- Les zones de centres urbains, R1B1 : zones concernées par un aléa fort inondation dans le centre-ville urbain de Saint Pierre. Certaines constructions peuvent y être autorisées sous conditions, conformément aux éléments de doctrine nationale en la matière ;
- Les zones bleues constructibles sous conditions :
  - B2u : zone concernée à la fois par un aléa mouvement de terrain moyen et un aléa inondation moyen, faible ou nul et située dans un secteur urbain à enjeux.
  - B2 : zone concernée par un aléa inondation moyen et un aléa mouvement de terrain modéré, faible ou nul ;
  - B3 : zone concernée par un aléa inondation faible et un aléa mouvement de terrain modéré, faible ou nul.

PPR LITTORAL (RECUL DU TRAIT DE COTE ET SUBMERSION MARINE

La commune de Saint-Pierre est concernée par le risque de submersion marine et de recul du trait de côte identifié dans le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation PPR Littoral approuvé le 24 septembre 2018. Le PPR est une servitude d'utilité publique qui doit, à ce titre, être annexé au PLU et pris en compte par ce dernier. Les dispositions du PPR s'imposent directement aux décisions

et autorisations d'urbanisme nonobstant les dispositions du PLU, dans la limite du respect de la règle la plus contraignante.

L'ensemble des données relatives au PPR Littoral sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLU. Le PPR est divisé en 2 zones :

- La zone rouge R très exposée aux aléas submersion marine et recul du trait de côte, au principe d'inconstructibilité à l'avenir,
- La zone bleue B moins exposée à l'aléa submersion marine, au principe de constructibilité sous conditions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie ouverte ou non à la circulation générale (publique ou privée), soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, etc.

Les accès débouchant sur les voies publiques et les voies privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

2/ Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies ouvertes à la circulation générale (publiques ou privées) doivent être compatibles avec l'importance ou à la destination des constructions qu'elles desservent.

Ces exigences valent pour les voies privées non ouvertes à la circulation générale (servitudes légales, contractuelles, ou par destination du père de famille, chemins d'exploitation ...).

Les voies ouvertes à la circulation publique ou privée permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

La desserte des constructions peut également être effectuée par une voie piétonne à une distance maximale de 200 m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable d'une largeur minimale de chaussée de 3,5 m disposant d'une borne incendie ou d'un réservoir d'eau d'une contenance de 60m3 minimum.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics ou des espaces communs et voiries doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des voiries, des espaces publics et communs (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Ces dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme (sauf pour les Etablissements Recevant du Public).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou autres moyens équivalents doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/ Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou l'insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif.

Eaux pluviales

Au-delà des projets visés au titre du code de l'environnement, au titre des risques majeurs (Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU), ou soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, les impacts du développement sur le ruissellement des eaux pluviales liés à l'imperméabilisation des sols doivent être limités.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés). En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) sur la base d'un ratio de 1 m3 pour 70 m² imperméabilisés et restitution à un débit de rejet inférieur au rejet initial et ce jusqu'à des pluies d'occurrence vingtennale.

Pour les logements avec gouttières, ce volume global peut être réparti, en pied de chute sous la forme de puisard.

Lorsque la construction projetée est subordonnée à la réalisation d'une étude préalable, par le Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU ou par un PPR technologiques approuvé, le dossier joint à la demande du Permis de Construire doit comprendre une attestation

établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception. Dans les autres cas, l'autorisation de construire vaut attestation sur l'honneur du pétitionnaire de l'autorisation à respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation (y compris renforcement en cas d'extension future), à informer tout éventuel locataire ou futur acheteur même partiel du bien pour ce qui le concernerait, afin de maintenir en ordre de fonctionnement tout ouvrage chargé de temporiser les rejets au titre du présent article.

Les eaux pluviales provenant des chaussées et parkings imperméabilisés et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent être dépolluées avant rejet.

3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures sur le terrain d'assiette du projet. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, les constructions à destination d'activités, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements doivent également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret ou une haie et doivent être accessibles depuis l'espace public. Les raccordements doivent être obligatoirement enterrés.

Ces dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

5/ Eclairage des espaces publics ou ouverts à la circulation publique dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement

Les dispositions suivantes sont fixées en lien avec le schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) annexé au présent PLU. Des préconisations issues de ce schéma sont mentionnées ci-dessous, pour le reste des préconisations, il est nécessaire de se reporter au document en annexes du PLU.

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 implantations de système d'éclairage public respectent si possible les préconisations suivantes déterminé en fonction de la hiérarchisation des voies représentée sur la carte ci-dessus :

- Pour les voies structurantes :
  - Hauteur des feux limitée à 12 m.
  - Implantation bilatérale / bilatérale centrale
  - Taux d'Ulor maximum de 4 %.

- Pour les voies primaires :
  - Hauteur des feux limitée à 10 m.
  - Implantation bilatérale / quinconce
  - Taux d'Ulor maximum de 4 %.

- Pour les voies secondaires :
  - Hauteur des feux limitée à 9 m.
  - Implantation en quinconce
  - Taux d'ULOR imposé à 4 %.

- Pour les zones d'activités :
  - Hauteur des feux limitée à 9 m.
  - Implantation en quinconce / unilatérale
  - Taux d'ULOR imposé à 4 %.

- Pour le centre-ville et centre-ville secondaire
  - Hauteur des feux limitée à 8 m.
  - Implantation en quinconce / unilatérale
  - Taux d'ULOR imposé à 4 %.

- Pour les zones résidentielles :
  - Hauteur des feux limitée à 6 m.
  - Implantation en quinconce / unilatérale
  - Taux d'ULOR imposé à 4 %.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Dispositions applicables à la zone Ucv

Préambule

La **zone Ucv** correspond au centre-ville de Saint Pierre. C'est une zone à densifier et à renouveler dans le respect des édifices et jardins patrimoniaux.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ucv1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.

- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions)~~	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Ucv
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u> • Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente sise sur l'unité foncière.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel	V

Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X
Terrain de camping et de caravaning	X

Les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.	**X**

ARTICLE Ucv2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA…).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

Pour les opérations de plus de 10 logements aidés un étage supplémentaire est possible.

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles (hormis les équipements) doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements.

Au sein des linéaires d'activités en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage :

1. Le changement de destination en vue de créer des logements est interdit.
2. Les rez-de-chaussée doivent comporter des activités liées à la restauration, l'hôtellerie, l'artisanat, les commerces de détail.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ucv3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ en premier rideau doivent être implantées à l'alignement.

Dispositions particulières

Dans le cas de voies piétonnes, le recul minimum est de 2 m par rapport à l'alignement.

Si un front bâti (construction en premier rideau) est constitué sur une distance de plus de 20 m au sein de l'unité foncière, les constructions ~~nouvelles~~ au-delà de 4 m de haut doivent mettre en œuvre des ouvertures vers le cœur d'îlot de 3 à 5 m de large.

Les constructions peuvent surplomber le domaine public à 1 m de large depuis l'alignement, 2 m pour les auvents et les brises soleil horizontaux, s'ils se situent au-dessus du trottoir et à plus de 3,50 m de haut ; les balcons et les doubles peaux en débord sur le domaine public sont limités à 2/3 du linéaire de façade. Le débord sur chaussée est strictement interdit.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.
- Pour permettre le maintien des arbres de qualité existants au droit de l'espace public mentionnés à l'article Ucv5.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées sur au moins une limite séparative et au moins une limite séparative de l'unité foncière restera libre de toute construction :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 80% du linéaire de chacune des limites.

Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières applicables aux implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions ~~nouvelles~~ en premier rideau, doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Cependant, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.

Les constructions ~~nouvelles~~ en second rideau peuvent être implantées sur les deux limites séparatives sur une seule ou en retrait.

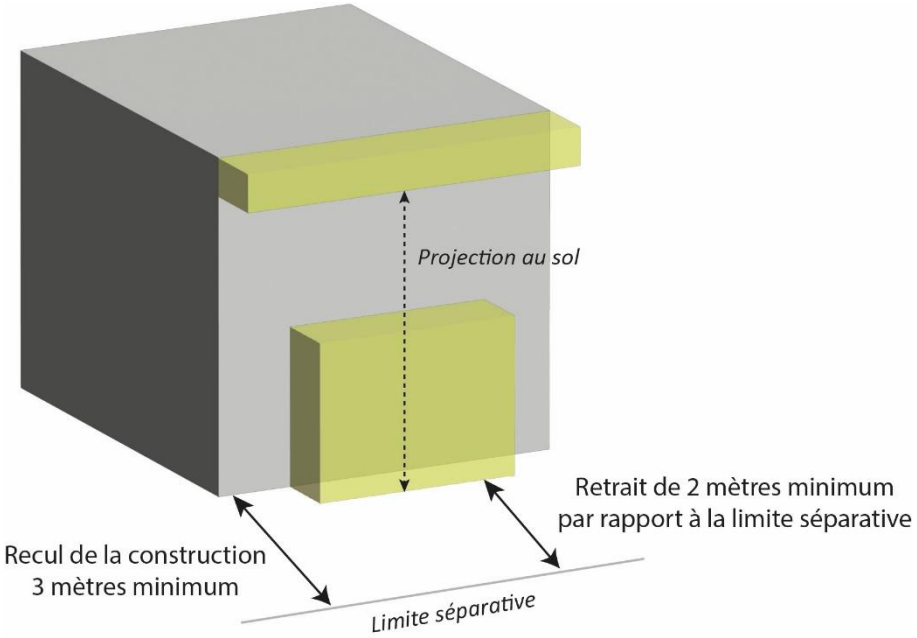
Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.
- Pour les parcelles ne disposant d'aucune ou d'une seule limite séparative.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Pour les unités foncières inférieures à 200 m² et les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

5/ Hauteur

Règle générale

Les hauteurs des constructions ~~nouvelles~~, sauf celles des équipements publics et des bâtiments d'intérêts collectifs, doivent être comprises entre 9 m et 15 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et elles doivent être de 20 m maximum au faîtage.

Dispositions particulières

Dans la ZAC du Mail le long du mail et le long du Boulevard Hubert Delisle, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 4 m.

Dans le cas d'opérations à mixité sociale comportant plus de 10 logements aidés et/ou dans le cas où le coefficient de biotope dépasse les 60 %, les hauteurs peuvent être portées à 18 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 23 m au faîtage.

Dans le cas d'opérations respectant l'une des deux conditions mentionnées au paragraphe précédent et conduisant en plus à une diminution de l'artificialisation des sols de l'unité foncière et par conséquent à une augmentation de la surface de pleine terre par rapport à l'existant avant travaux, un niveau supplémentaire pourra être autorisé sous forme d'attique. Dans ce cas les hauteurs pourront être portées au maximum à 21 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 25 m au faîtage.

Pour les ouvertures vers les cœurs d'ilots prévues à l'article Ucv4 alinéa 3, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ est limitée à 4 m maximum.

A l'alignement des voies existantes ou projetées, la hauteur H des constructions ~~nouvelles~~ doit être au maximum égale à l'emprise E de la voie projetée, sans pouvoir dépasser 15 m.

Au-delà de l'alignement des voies existantes ou projetées, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ ne dépasse pas les hauteurs définies ci-dessus et en tout point, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ ne dépasse pas une ligne oblique de 100 % tracée perpendiculairement à la voie projetée depuis la hauteur maximale autorisée H = E conformément au schéma B de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des ~~nouvelles~~ constructions n'excède pas 9 m. Dans le cas d'une limite parcellaire de l'unité foncière sur voie inférieure à 20 m, la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 12 m.

La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma A' et A'' de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'une construction atteint au minimum R+4, il est imposé un étage en attique au dernier niveau. Le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs est limitée à 25 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 30 m au faîtage.

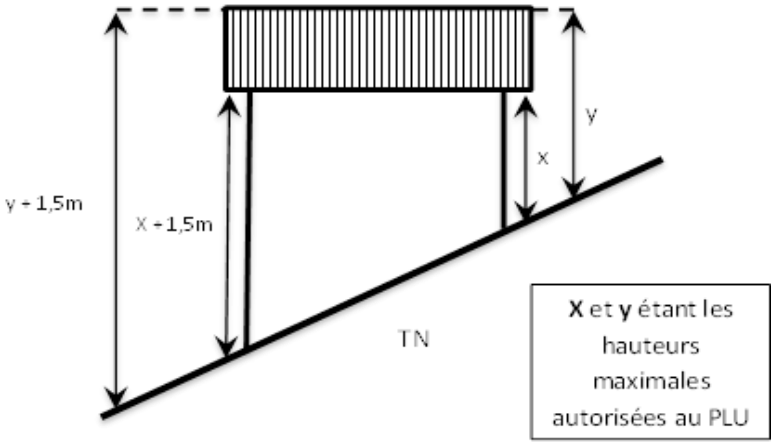
En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées (dans la limite des hauteurs maximales à l'égout et au faîtage fixées par les règles générales de hauteur) :

- Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes afin de conserver une harmonie d'ensemble
- Pour la construction d'annexes.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ucv4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaitées les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons, jardinières, double peau végétale, …).

Les bow-windows sur l'espace public sont interdits.

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent, pare-soleil horizontal et vertical, store…).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Les dispositions suivantes s'appliquent également :

- Les joues de balcon pleines au-dessus de l'espace public, de type loggia suspendue, sont interdites (les joues persiennes sont autorisées).
- Les balustres en béton sont interdits.
- La dalle des balcons et varangues à l'étage doivent avoir une épaisseur totale de 30 centimètres maximum sans retombées.

Toitures

Les constructions, d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m à l'égout du toit, doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées, sauf pour les bâtiments d'architecture

XXème siècle repérés, à conserver, restaurer ou reconstituer dans le respect de leur architecture d'origine. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égal à 7 mètres.

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles sont végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Dans les opérations de plus de 25 logements, le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le

gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ucv5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de Surface

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre,
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

Si le coefficient de biotope dépasse 60 %, une hauteur dérogatoire à 18 m à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère et une hauteur de 23 m au faîtage est autorisée.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Autres règles

Pour les constructions s'implantant en recul par rapport à l'alignement, les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et planter d'arbres ou d'arbustes.

Les façades non mitoyennes de plus de 10 m de long dans les unités foncières de plus de 150 m² doivent comporter sur au minimum 50 % du linéaire de la façade une bande d'espace vert de 2 m de large au minimum ou un traitement végétalisé de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale dite indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 30 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus. Les arbres et les spécimens de qualité existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique, de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Les aires de stationnement le long des voies doivent faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige ou de palmiers tous les 10 mètres si les places sont organisées en créneau et tous les 6 mètres si le stationnement est organisé en bataille ou en épis.

Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE Ucv6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher. 0,85 place de stationnement par logement social	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher.
	Hébergement	0,2 place de stationnement par hébergement.	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
	Hôtel et autres hébergements touristiques	0,5 place par chambre.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements.

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus, appliquées uniquement au projet d'extension.

Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30 %.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Le stationnement n'est pas règlementé pour :

- Les constructions nouvelles ou reconstruction à destination d'habitation inaccessibles aux voitures et situées à moins de 60 m d'une voie carrossable.
- Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent Eco-PLU.

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme modifié par la loi N° 2016-1087 du 8 août 2016.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ucv7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des zones, dans le secteur en damier du centre-ville les opérations de constructions touchant au moins deux voies de circulation principales parallèles, devront mettre en place un cheminement doux afin faciliter la circulation piétonne ou vélo entre les ilots.

ARTICLE Ucv8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Ud et AUd

Préambule

La **zone Ud** est une zone urbaine de centralité au sein des parties agglomérées ou une zone d'extension proche du centre-ville. Elle comprend un secteur **Udl**, sur le littoral et un secteur **UdBO** spécifique au quartier de Bois d'Olives.

La **zone AUd** est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au présent Eco-PLU, dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points de conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation de **la zone AUd** n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone **AUdma** est une zone urbaine spécifiquement dédiée au développement de projet d'aménagement spécifique au secteur de la ZAC Mairie Annexe située au sein du quartier de Bois d'Olive. Au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. **La zone AUdma est uniquement régie par les Orientations d'Aménagement et Programmation.**

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ud1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

En zone AUdma : non règlementé

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Ud / AUd	Udl	UdBO
HABITATION			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, si la surface de stockage n'excède pas 50 % de la surface de plancher créée sise sur l'unité foncière.			
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente sise sur l'unité foncière.			
Hôtel	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	V
Cinéma	V	V	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	V*	X	X
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'entrepôt sont autorisées, si la surface de stockage n'excède pas 40 % de la surface de plancher créée sise sur l'unité foncière.			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Carrière	X	X	X
Terrain de camping et de caravaning	X	X	X

Article Ud2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA…).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

Pour les opérations de plus de 10 logements aidés un étage supplémentaire est possible.

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions créant au moins 1 800 m² de surface de plancher (hormis les équipements) doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation à l'étage.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE Ud3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ en premier rideau doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m.

Dispositions particulières

Dans le cas de voies piétonnes, le recul minimum est de 2 m par rapport à l'alignement.

En secteur UdBO : Dans le cas de voies piétonnes, le recul est compris entre 3 et 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur la ZAC Océan Indien délimitée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Eco-PLU.

En cas d'alignement, les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à l'alignement sur 50 % à 70 % du linéaire.

Si un front bâti (constructions en premier rideau) est constitué sur une distance de plus de 20 m au sein de l'unité foncière, les constructions ~~nouvelles~~ au-delà de 4 m de haut doivent mettre en œuvre des ouvertures vers le cœur d'ilot de 3 à 5 m de large. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le secteur de la ZAC Océan Indien délimité dans le secteur Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique de la ZAC Océan Indien défini au présent Eco-PLU.

Les constructions peuvent surplomber le domaine public à 1 m de large depuis l'alignement, 2 m pour les auvents et les brises soleil horizontaux, s'ils se situent au-dessus du trottoir et à plus de 3,50 m de haut ; les balcons et les doubles peaux en débord sur le domaine public sont limités à 2/3 du linéaire de façade. Le débord sur chaussée est strictement interdit.

Le long de la Route Nationale 3, les constructions ~~nouvelles~~ à usage de commerce et de services doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'emprise de la RN.

Pour toute autre construction d'une autre destination ou sous destination, cette distance est portée à 30 m minimum. Toutefois, elle peut être de 10 m sous réserve de la mise en œuvre de solution technique permettant de se protéger du bruit.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées sur au moins une limite séparative et au moins une limite séparative de l'unité foncière restera libre de toute construction :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 80% du linéaire de chacune des limites.

En secteur UdBO : Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 65 % du linéaire de chacune des limites.

Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres des limites séparatives.

Disposition particulière applicables aux implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions ~~nouvelles~~ en premier rideau, hormis dans le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique de la ZAC Océan Indien défini au présent Eco-PLU et dans la ZAC Cap Austral, doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Cependant, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la ~~nouvelle~~ construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.

Les constructions ~~nouvelles~~ en second rideau peuvent être implantées sur les deux limites séparatives sur une seule ou en retrait.

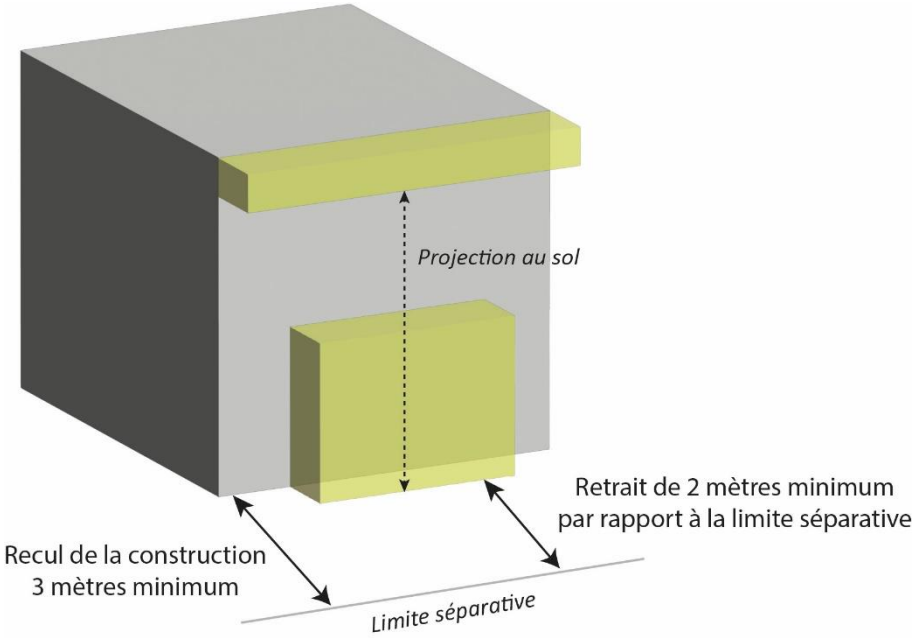
Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.
- Pour les parcelles ne disposant d'aucune ou d'une seule limite séparative.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

<u>Règle générale</u>

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

En secteur UdBO : Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 5 m.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UdBO : L'emprise au sol des constructions est limitée à 55 % de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Pour les unités foncières inférieures à 200 m² et les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Pour les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas limitée dans les « 2 » OAP de la ZAC Océan Indien définies au présent Eco PLU.

5/ Hauteur

Règle générale

Les hauteurs des constructions ~~nouvelles~~, sauf celles des équipements publics et des bâtiments d'intérêts collectifs, doivent être comprises entre 6 et 15 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 20 m maximum au faîtage.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'une construction atteint au minimum R+4, il est imposé un étage en attique au dernier niveau. Le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

En secteur UdBO : Les hauteurs des constructions ~~nouvelles~~, sauf celles des équipements publics et des bâtiments d'intérêts collectifs, doivent être comprises entre 8 et 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et entre 11 et 19 m maximum au faîtage.

Dans le secteur Udl, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ est limitée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 9 m au faîtage.

Dispositions particulières

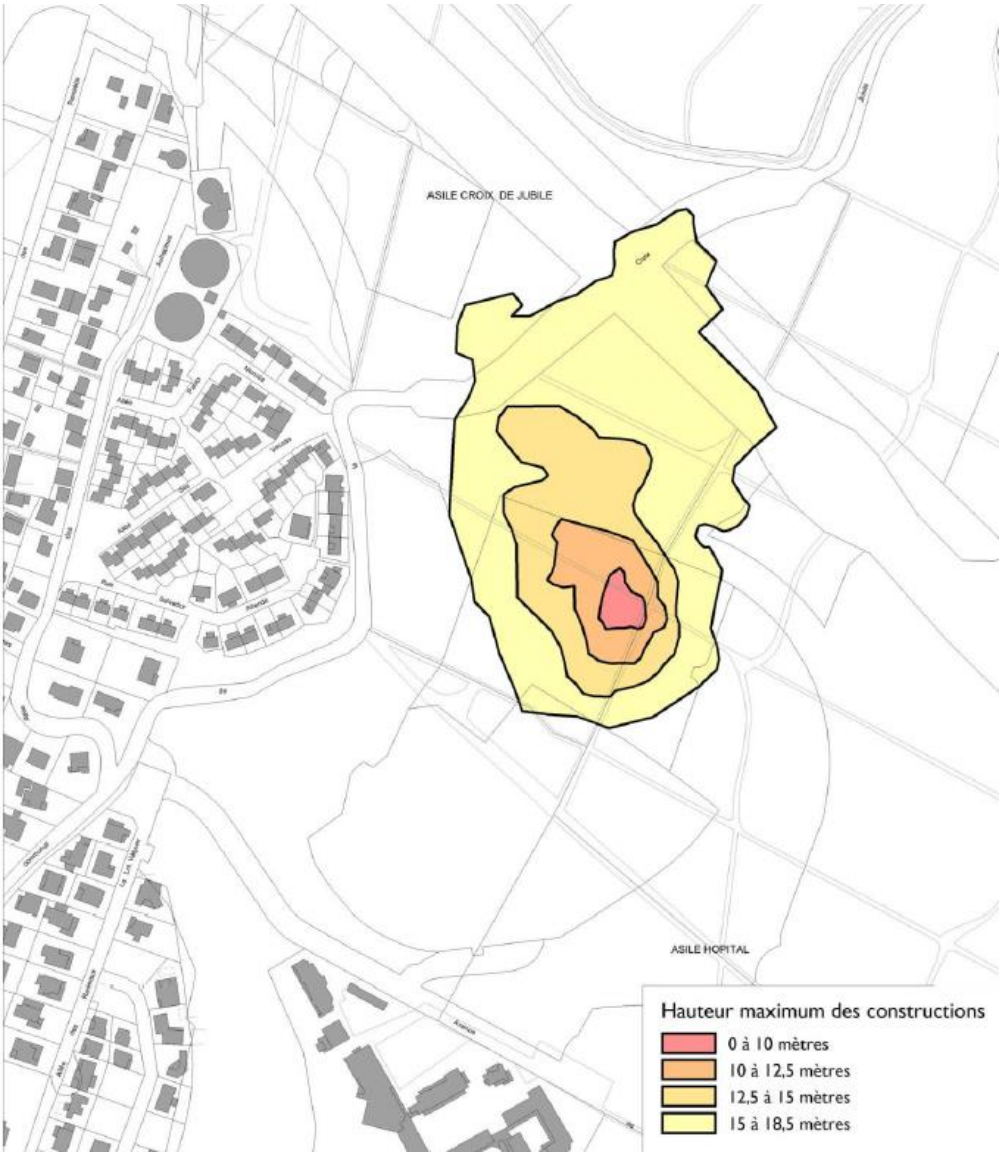
Dans le cas d'opérations à mixité sociale comportant plus de 10 logements aidés et/ou dans le cas où le coefficient de biotope dépasse les 60 %, la hauteur peut être portée à 18 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 23 m au faîtage.

En secteur UdBO : Si le coefficient de biotope est porté à 60%, une hauteur dérogatoire de 3 m complémentaires est autorisée.

Pour les ouvertures vers les cœurs d'ilots prévues à l'article Ud3 alinéa 4, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ est limitée à 4 m maximum.

Dans le secteur Udl, pour les établissements hôteliers réalisés sur un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 2000 m², la hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Dans la ZAC Océan Indien, la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ doit respecter les dispositions précédentes, sans pour autant dépasser les prescriptions cartographiées sur le schéma suivant afin de ne pas faire obstacle au fonctionnement de la station de satellite du site de l'IUT de Saint-Pierre. Ainsi, selon le périmètre dans lequel se trouve la construction pour tout ou partie, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.



Pour toute unité foncière de moins de 200 m², la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est limitée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faitage.

Sauf en secteur Udl, à l'alignement des voies existantes ou projetées, la hauteur H des constructions ~~nouvelles~~ doit être au maximum égale à l'emprise E de la voie projetée, sans pouvoir dépasser 9 m.

Au-delà de l'alignement des voies existantes projetées, la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ ne dépasse pas les hauteurs définies ci-dessus et en tout point la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ ne dépasse pas une ligne oblique de 100 % tracée perpendiculairement à la voie projetée depuis la hauteur maximale autorisée H = E conformément au schéma B de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excède pas 9 m **sauf en Udl** où la hauteur est limitée à 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette

bande de 3 m de profondeur, la règle s'applique, conformément au schéma A' de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, cheminées, paraboles, …) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus des lors qu'ils sont situés de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs est limitée à 25 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et à 30 m au faitage.

Dans le cas de terrain en pente, il est toléré sur la façade avale des constructions 1,50 m de plus au faitage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique aussi sur les limites séparatives.

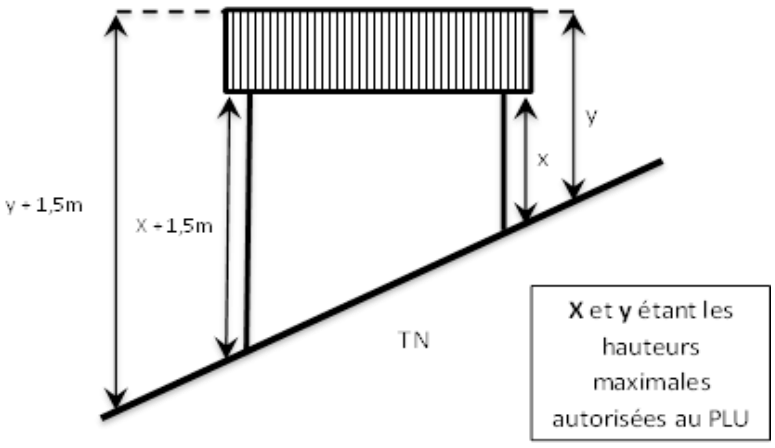
En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées (dans la limite des hauteurs maximales à l'égout et au faîtage fixées par les règles générales de hauteur) :

- Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes afin de conserver une harmonie d'ensemble
- Pour la construction d'annexes.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ud4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaités les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons, jardinières, double peau végétale, …).

Les bow-windows sur l'espace public sont interdits.

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store…). Dans le secteur de la ZAC Océan Indien délimité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Eco-PLU, elles doivent être vitrées sur toute la hauteur du niveau.

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Les dispositions suivantes s'appliquent également :

- Les joues de balcon pleines au-dessus de l'espace public, de type loggia suspendue, sont interdites (les joues persiennées sont autorisées).
- Les balustres en béton sont interdits.
- La dalle des balcons et varangues à l'étage doivent avoir une épaisseur totale de 30 cm maximum sans retombées.

Toitures

Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m à l'égout du toit doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. Par ailleurs pour toutes les toitures à pentes :

- Si la portée du toit est d'une longueur inférieure ou égale à 10 m, le toit doit avoir une pente théorique minimum de 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égal à 7 mètres.

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles sont végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

En secteur UdBO : La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 1,8 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 1m sans recul et 1.80 m avec recul de 1m par rapport aux limites de parcelles. Le recul sera végétalisé
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,5 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de

la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

Dans les lotissements d'habitat individuel, elles sont regroupées 2 par 2 si les voiries de desserte du lotissement sont ouvertes au public. Dans le cas contraire, elles sont regroupées à l'entrée du lotissement avec un aménagement spécifique, à proximité immédiate de la voie publique de desserte du lotissement.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement présentant plus de cinq lots. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit.

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ud5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre,
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

Si le coefficient de biotope dépasse 60 %, une hauteur dérogatoire à 18 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et une hauteur de 23 m au faîtage, est autorisée.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans les « 2 » OAP de la ZAC Océan Indien définies au présent Eco PLU.

En secteur UdBO :

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum avec au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre,
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 20 % minimum avec au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

Si le coefficient de biotope dépasse 60 %, une hauteur dérogatoire à 18 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et une hauteur de 23 m au faîtage, est autorisée.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et à planter d'arbres ou d'arbustes.

Les façades non mitoyennes de plus de 10 m de long dans les unités foncières de plus de 150 m² doivent comporter sur au minimum 50 % du linéaire de la façade une bande d'espace vert de 2 m de large au minimum ou un traitement végétalisé de la façade.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 30 m² minimum. Toutefois, pour les unités foncières de plus de 1 000 m², les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus. Les arbres et les spécimens de qualité existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique, de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Les aires de stationnement le long des voies doivent faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige ou de palmiers tous les 10 mètres si les places sont organisées en créneau et tous les 6 mètres si le stationnement est organisé en bataille ou en épis.

Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

En secteur UdBO : Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 80 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

ARTICLE Ud6 : STATIONNEMENT

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher. 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel de plus de cinq lots.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
	Hébergement	0,3 place de stationnement par hébergement.	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 70 m² surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
	Hôtel et autres hébergements touristiques	0,5 place par chambre.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins.	3 emplacements par classe pour les écoles primaires. 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées. 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements.

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.

Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30 %.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent Eco-PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation du nombre de logement ou de création de surface de plancher d'autres destinations ou sous destinations. Dans le cas contraire le nombre de places de stationnement prévu à l'article 7 est requis pour chaque logement nouveau ou surface de plancher d'autres destinations ou sous destinations.

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi N° 2016-1087 du 8 août 2016.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ud7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ud8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Ug et AUg

Préambule

La **zone Ug** est une zone urbaine mixte générale. Cette zone a vocation à être occupée plus largement, sans pour autant qu'une forte densification soit attendue.

La **zone AUg** est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au présent Eco-PLU, dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points de conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation de la zone AUg n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ug1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	**X**	Destinations admises	**V**	Destinations admises sous conditions	**V***

	Ug / AUg
HABITATION	
Logement	**V**
Hébergement	**V**
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	

Artisanat et commerce de détail	**V***
Condition : • Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et le commerce de détail sont autorisées, si la surface de plancher n'excède pas 1 000 m².	
Restauration	**V**
Commerce de gros	**X**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, si la surface de plancher n'excède pas 1 000 m².	
Hôtel	**V**
Autres hébergements touristiques	**V**
Cinéma	**V**
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	**V**
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	**V**
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
Salles d'art et de spectacles	**V**
Equipements sportifs	**V**
Lieux de culte	**V**
Autres équipements recevant du public	**V**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	**X**
Entrepôts	**V***

Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².	
Bureau	**V**
Centre de congrès et d'exposition	**V**
Cuisine dédiée à la vente en ligne	**V**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	**X**
Exploitation forestière	**X**
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	**X**
Terrain de camping et de caravaning	**X**

ARTICLE Ug2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA…).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

Pour les opérations de plus de 10 logements aidés un étage supplémentaire est possible.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des projets intégrants des cellules d'activités (artisanat, commerce), prévoir au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation préférentielle à l'étage.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ug3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent être implantées à 3 m minimum de l'emprise des voies routières et à 1 m minimum pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 5 m maximum au faîtage.

Dispositions particulières

Dans le cas de voies piétonnes, le recul minimum est de 2 m par rapport à l'alignement.

Les débords dans la marge de recul sont autorisés sur 1 m.

Le long des Routes Nationales 1, 2 (entrée ouest) et 3, les constructions ~~nouvelles~~ à usage de commerce et de services doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'emprise de la Route Nationale.

Pour toute autre construction d'une autre destination ou sous destination, cette distance est portée à 30 m minimum. Toutefois, elle peut être de 10 m de l'emprise de la Route Nationale sous réserve de la mise en œuvre de solution technique permettant de se protéger du bruit.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 70% du linéaire de chacune des limites.

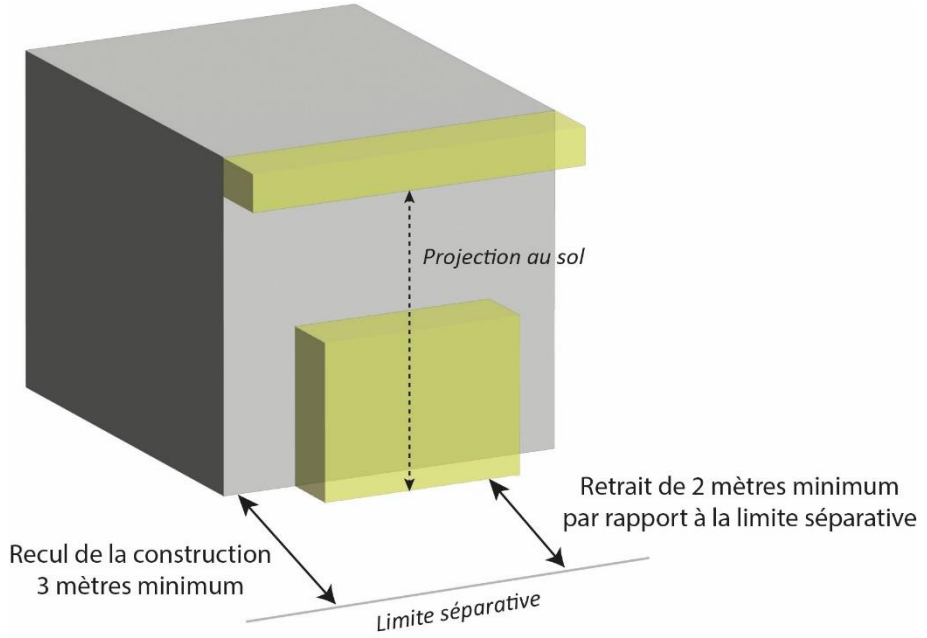
Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Règle générale

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures ou égale à 150 m²,
- 70% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 250 m²,
- 50% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 250 m².

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Dispositions particulières

Un étage en attique est autorisé et doit respecter une hauteur maximale des constructions à 13 m au faîtage. En cas de toiture mono-pente le faîtage se trouve en cœur d'opération. La hauteur à l'égout de cet étage en attique n'est pas règlementée. Dans la bande de 2 m de retrait par rapport aux étages inférieurs, la hauteur à l'égout des pergolas ou la hauteur des claustras n'est pas plus haute que la hauteur de l'égout de l'étage en attique. Les espaces extérieurs en attique ne sont pas couverts sauf par des toiles. Les claustras, pergolas et toiles de ces espaces en toiture terrasse accessibles sont autorisés sur 50 % maximum de la surface de la terrasse.

Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est de 6 m et de 9 m au faîtage.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excèdera pas 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma A de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

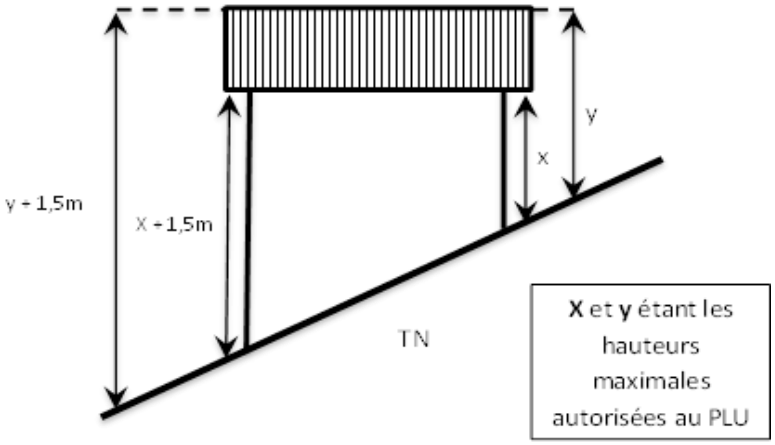
La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ug4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaités les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons jardinières, double peau végétale, …).

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store…).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égal à 7 mètres.

A partir de 60 % d'emprise au sol, les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Pour les lotissements de plus de 5 logements, il est exigé une couleur de teinte unique pour les toitures de tous les bâtiments.

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30 % et une hauteur à l'égout du toit supérieure ou égale à 6 m le toit doit comporter 4 pans.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

Dans les lotissements d'habitat individuel, elles sont regroupées 2 par 2 si les voiries de desserte du lotissement sont ouvertes au public. Dans le cas contraire, elles sont regroupées à l'entrée du lotissement avec un aménagement spécifique, à proximité immédiate de la voie publique de desserte du lotissement.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement présentant plus de cinq lots. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit.

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ug5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculé à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisé par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum avec au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

Si le coefficient de biotope dépasse 70 %, une hauteur dérogatoire à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et une hauteur de 15 m au faîtage est autorisée.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et à planter d'arbres ou d'arbustes.

Les façades non mitoyennes de plus de 10 m de long dans les unités foncières de plus de 150 m² doivent compter sur au minimum 50 % du linéaire de la façade une bande d'espace vert de 2 m de large au minimum ou d'un traitement végétalisé de la façade.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

Sont interdits les terrassements prévus au paragraphe k de l'article R.421-19 et f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE Ug6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel de plus de cinq lots.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher
	Hébergement	0,5 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² surface de plancher.	

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
	Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres puis 0,5 place par chambre au-delà.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places

exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30 %. Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ug7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.

- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ug8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Uf et AUf

Préambule

La **zone Uf** est une zone urbaine de faible densité située à proximité des espaces naturels et agricoles et distante des espaces de centralités de la commune. Elle est destinée en majorité à des espaces résidentiels tout en garantissant la préservation des espaces, du patrimoine et de l'architecture. Elle n'a pas vocation à être densifiée car elle est peu équipée. Elle comprend **un secteur UfCA**, spécifique à la ZAC Cap Austral à Grand Bois.

Les zones **AUf** et **AUfGB,** sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au présent Eco-PLU, dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation des zones **AUf et AUfGB** n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uf1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

A l'exception du **secteur UfCA**, la hauteur des affouillements et exhaussements du sol sont limités à 1,50m sauf lorsqu'ils sont nécessaires à la création de parkings souterrains pour des logements collectifs.

Dans le **secteur UfCA**, les affouillements sont autorisés jusqu'à 1,50m, sauf sur les terrains de plus de 25% de pente où ils peuvent être autorisés jusqu'à 2,50m. Les exhaussements du sol sont autorisés jusqu'à 2,00m (2,50m pour les terrains de plus de 25% de pente).

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Uf /UfCA / AUf / AUfGB
HABITATION	
Logement	**V**
Hébergement	**V**
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	**V***
Condition : • Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².	
Restauration	**V**
Commerce de gros	**X**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².	
Hôtel	**V***
Autres hébergements touristiques	**V***
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'hôtel et des autres hébergements touristiques sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².	
Cinéma	**V**
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	**V**
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	**V**
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
Salles d'art et de spectacles	**V**
Equipements sportifs	**V**
Lieux de culte	**V**
Autres équipements recevant du public	**V**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	**X**
Entrepôts	**V***
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².	
Bureau	**V**
Centre de congrès et d'exposition	**X**
Cuisine dédiée à la vente en ligne	**V**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	**X**
Exploitation forestière	**X**
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	**X**

ARTICLE Uf2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA…).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uf3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 4 m minimum de l'emprise des voies.

Dispositions particulières

Dans le cas de voies piétonnes, le recul minimum est de 2 m par rapport à l'alignement.

Les débords dans la marge de recul sont autorisés sur 1 m.

Le long des Routes Nationales 1, 2 et 3, les constructions ~~nouvelles~~ à usage de commerces et services doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'emprise de la RN. Pour toute autre construction d'une autre destination ou sous destination, cette distance est portée à 30 m minimum. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 m de l'emprise de la RN sous réserve de la mise en œuvre de solution technique permettant de se protéger du bruit.

Dans les secteurs de la ZAC Cap Austral, le retrait minimal depuis l'axe de la RN 2 est fixé à 20 m.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 60% du linéaire de chacune des limites.

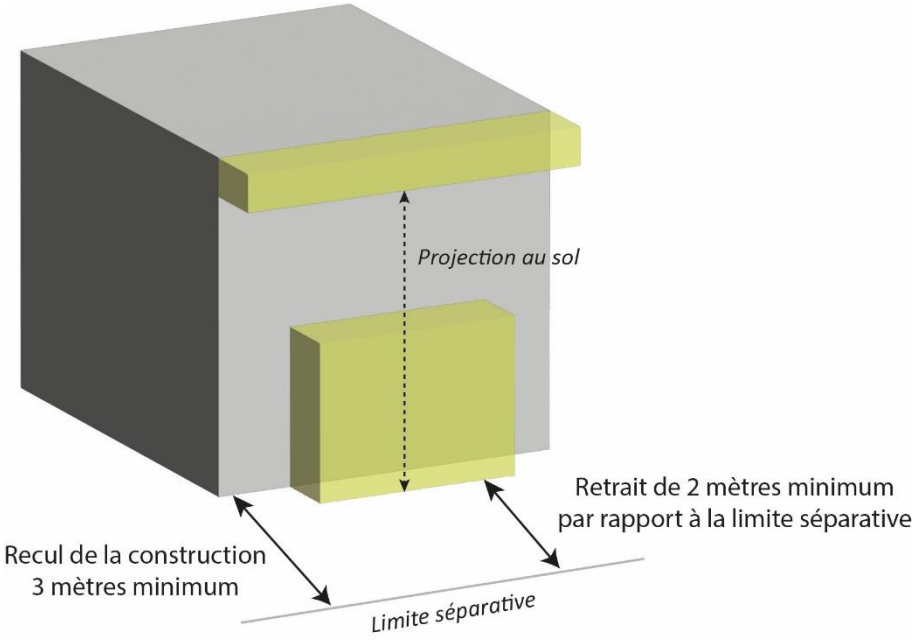
Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Règle générale

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 70% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures à 150 m²,
- 50% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 150 m².

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11 m au faîtage.

Dans le secteur UfCa limiter la hauteur à 6 m égout et 7,5 m au faîtage.

Dans le secteur AUfGB limiter la hauteur à 5,5 m au faîtage.

Uniquement dans le secteur UfCA, la hauteur de la construction se mesure verticalement :

- Par rapport au terrain livré par l'aménageur en cas de non-modification du terrain ou en cas de remblai ;
- Par rapport au déblai si des affouillements sont réalisés.

Dispositions particulières

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excède pas 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100% sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique conformément au schéma A de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

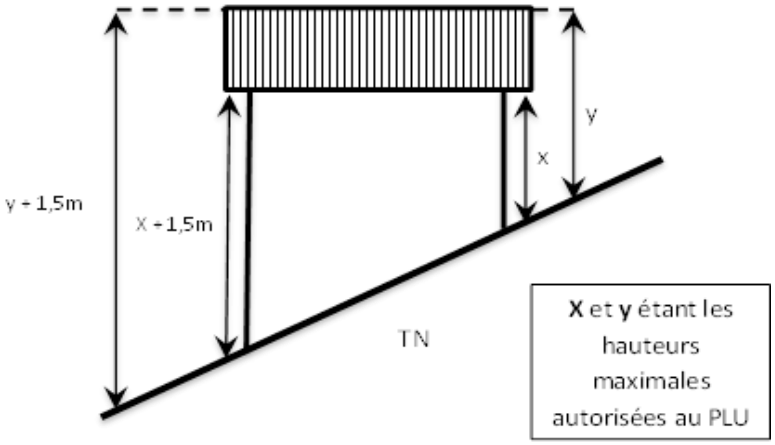
La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs est limitée à 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 13 m au faîtage.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Uf4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaités les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons, jardinières, double peau végétale, …).

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store…).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égal à 7 mètres.

A partir de 60 % d'emprise au sol les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Pour les lotissements de plus de 5 logements, il est exigé une couleur de teinte unique pour les toitures de tous les bâtiments.

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30 % et une hauteur à l'égout du toit supérieure ou égale à 5 m le toit doit comporter 4 pans.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Dans le secteur UfCA :

- La hauteur maximale des murs est portée à 3 m en cas de réalisation de mur anti-bruit le long de la déviation de Grand Bois.

- La hauteur des murs de clôture sur voie combine murs de soutènement et murs de remblais. La hauteur maximale de ces murs est de 2,00 m, ils peuvent être accompagnés d'une clôtures type grillage, grille, barreaudage d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

A l'exception du **secteur UfCA**, 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. Ils peuvent comporter une grille

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 0,5 mètre au moins par rapport au barreaudage. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Pour les essences composant les clôtures végétalisées : il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

Dans les lotissements d'habitat individuel, elles sont regroupées 2 par 2 si les voiries de desserte du lotissement sont ouvertes au public. Dans le cas contraire, elles sont regroupées à l'entrée du lotissement avec un aménagement spécifique, à proximité immédiate de la voie publique de desserte du lotissement.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement présentant plus de cinq lots. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit.

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Uf5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum avec au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum avec au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et à planter d'arbres ou d'arbustes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Sont interdits les terrassements prévus au paragraphe k de l'article R.421-19 et f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE Uf6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel de plus de cinq lots.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300m² de surface de plancher
	Hébergement	0,5 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² surface de plancher.	

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
	Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres puis 0,5 place par chambre au-delà.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places

exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uf7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Uf8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Us

Préambule

La **zone Us** est une zone urbaine peu dense, située au sein des espaces naturels et agricoles héritée d'une urbanisation rendue possible il y a plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme antérieurs. Elle est résidentielle et n'a pas vocation à être étendue. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel identifiés par le SCoT Grand Sud en application des dispositions de la loi ELAN.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Us1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

La hauteur des affouillements et exhaussements du sol sont limités à 1.50m sauf lorsqu'ils sont nécessaires à la création de parkings souterrains pour des logements collectifs.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, 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.

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Us
HABITATION	
Logement	**V***
Hébergement	**V***
Condition : • Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, 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.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ 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**
Hôtel	**X**
Autres hébergements touristiques	**X**
Cinéma	**X**

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	**V***
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	**V***
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V***
Salles d'art et de spectacles	**V***
Equipements sportifs	**V***
Lieux de culte	**V***
Autres équipements recevant du public	**V***
Condition : • L'implantation de services publics est autorisée 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.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	**X**
Entrepôts	**X**
Bureau	**X**
Centre de congrès et d'exposition	**X**
Cuisine dédiée à la vente en ligne	**X**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	**X**
Exploitation forestière	**X**
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	**X**

ARTICLE Us2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Us3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent être implantées à 4 m minimum de l'emprise des voies.

Dispositions particulières

Les débords dans la marge de recul sont autorisés sur 1 m.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 60% du linéaire de chacune des limites.

Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

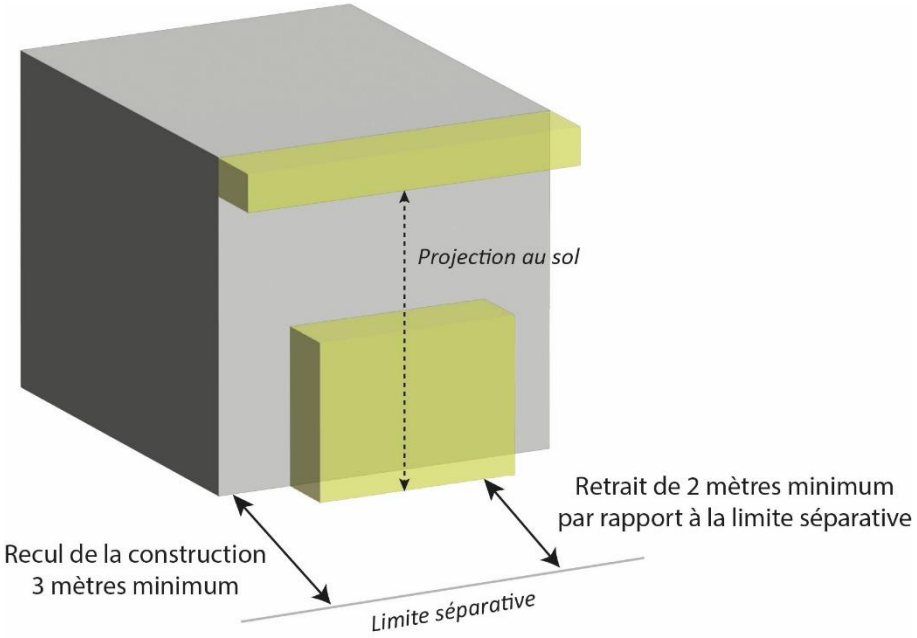
- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur

minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.

- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

<u>Règle générale</u>

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

<u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.

- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 70% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures à 150 m²,
- 40% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 150 m².

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11 m au faîtage.

Dispositions particulières

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excède pas 4 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique conformément au schéma C de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

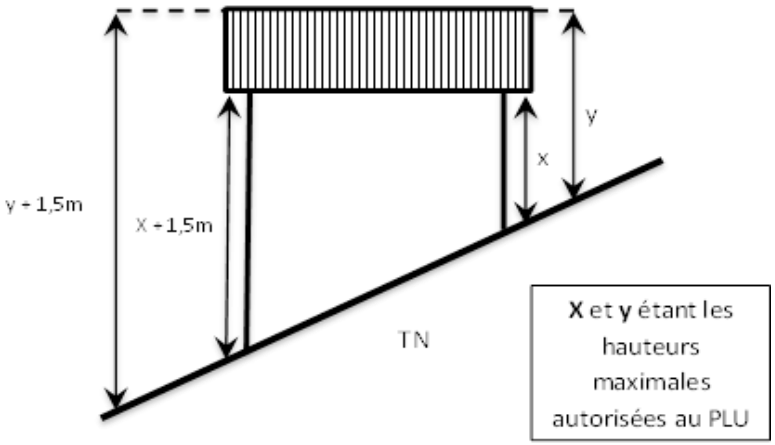
La hauteur des équipements publics ou d'intérêts collectifs est limitée à 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 13 m au faîtage.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Us4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaitées les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons jardinières, double peau végétale, …).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (article 4 des dispositions générales) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égal à 7 mètres.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.

- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement.

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Us5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Le coefficient de Biotope est de 60 % minimum avec au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et à planter d'arbres ou d'arbustes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement.

Sont interdits les terrassements prévus au paragraphe k de l'article R.421-19 et f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE Us6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel de plus de cinq lots.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300m² de surface de plancher
	Hébergement	0,5 place de stationnement par hébergement.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les établissements.

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Us7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Us8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Up

Préambule

La **zone Up** est une zone urbaine qui couvre le village de pêcheurs du quartier de Terre Sainte, dans lequel il est nécessaire de conserver les caractéristiques du tissu urbain.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Up1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.

- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	**X**	Destinations admises	**V**	Destinations admises sous conditions	**V***

	Up
HABITATION	
Logement	**V**
Hébergement	**V**
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	**V***
<u>Condition :</u> • Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et le commerce de détail sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 1 000 m² pour les commerces.	
Restauration	**V**
Commerce de gros	**X**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
<u>Condition :</u>	

Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².	
Hôtel	**V***
Autres hébergements touristiques	**V***
Condition : Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'hôtel et des autres hébergements touristiques sont autorisées, si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².	
Cinéma	**V**
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	**V**
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	**V**
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
Salles d'art et de spectacles	**V**
Equipements sportifs	**V**
Lieux de culte	**V**
Autres équipements recevant du public	**V**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	**X**
Entrepôts	**X**
Bureau	**V**
Centre de congrès et d'exposition	**V**
Cuisine dédiée à la vente en ligne	**V**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	

Exploitation agricole	**X**
Exploitation forestière	**X**
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	**X**
Terrain de camping et de caravaning	**X**
Les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.	**X**

ARTICLE Up2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 40 logements (non compris les lotissements) doivent garantir la réalisation d'au minimum 7 logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA…).

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait libre.

Dispositions particulières

Dans le cas de voie piétonne, le recul minimum est de 1 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions peuvent surplomber le domaine public à 1 m de large depuis l'alignement, 2 m pour les auvents et les brises soleil horizontaux, s'ils se situent au-dessus du trottoir et à plus de 3,50 m de haut ; les balcons et les doubles peaux en débord sur le domaine public sont limités à 2/3 du linéaire de façade. Le débord sur chaussée est strictement interdit.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 1,9 m.

Dispositions particulières

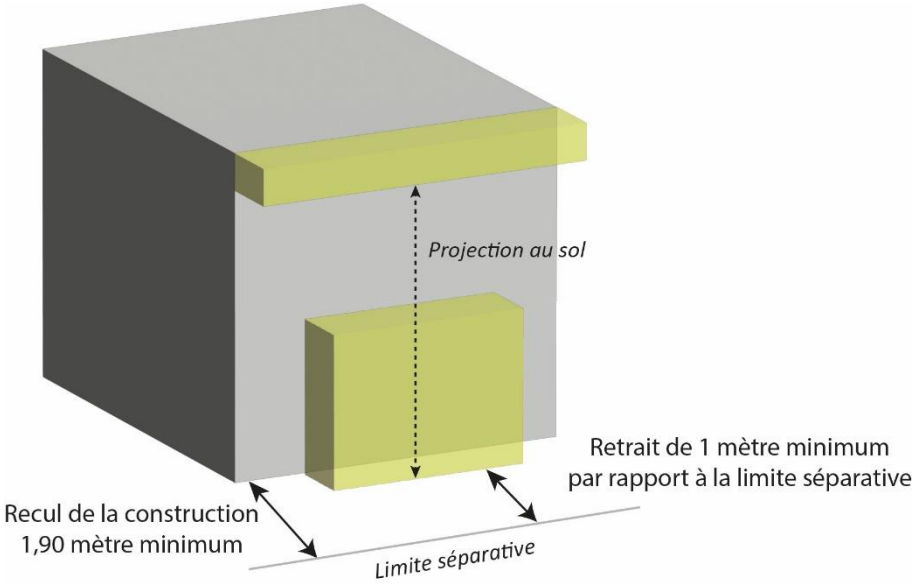
Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.

- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait d'un mètre minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Règle générale

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 1.90 m pour les bâtiments de hauteur supérieure à 3 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère. Le retrait n'est pas réglementé pour les bâtiments d'une hauteur inférieure.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures à 150 m²,
- 60% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 150 m².

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11 m au faîtage.

Dispositions particulières

Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale au faitage est de 9 m.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excèdera pas 4 m de hauteur au droit de cette limite séparative. Sa profondeur sur ladite limite est limitée à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Les équipements ponctuels (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisés au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

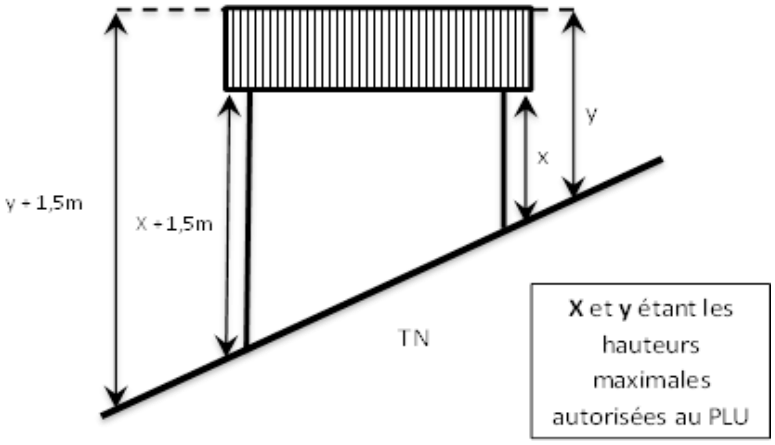
La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faitage.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Up4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux…).

Sont souhaitées les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons, jardinières, double peau végétale, …).

Les bow-windows sur l'espace public sont interdits.

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store…).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Les dispositions suivantes s'appliquent également :

- Les joues de balcon pleines au-dessus de l'espace public, de type loggia suspendue, sont interdites (les joues persiennées sont autorisées),
- Les balustres en béton sont interdits,
- La dalle des balcons et varangues à l'étage doivent avoir une épaisseur totale de 30 centimètres maximum sans retombées.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

A partir de 60 % d'emprise au sol les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30 % et une hauteur à l'égout du toit supérieur ou égal à 5 m le toit doit comporter 4 pans.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement présentant plus de cinq lots. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit.

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Up5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

En zone Up, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles et aux reconstructions, pour les extensions seule une part minimale de 20% de pleine terre est exigée.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre,
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Autres règles

80 % des espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmier pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmier toutes les 4 places de stationnement.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

ARTICLE Up6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.

En cas de création de stationnement perpendiculaire à la voie, les places de stationnement perdues sur l'espace public doivent être restituées sur l'opération.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement minimum 1 place pour les logements locatifs sociaux	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 500m² de surface de plancher

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
	Hébergement	0,3 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 70 m² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 70 m² surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
	Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400 m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 3 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus, appliquées uniquement au projet d'extension.

Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent Eco-PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Up7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Up8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Ut et AUt

Préambule

La zone **Ut** est une zone urbaine à vocation touristique. Elle couvre de petits secteurs sur lesquels des projets d'activités touristiques structurants peuvent voir le jour. Elle est assimilable à une zone d'équipements, dont la vocation est clairement définie.

Les zones **AUt1 et AUt2** sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au présent Eco-PLU, dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation des **zones AUt1 et AUt2** n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ut1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Ut	AUt1	AUt2
HABITATION			
Logement	**V***	**X**	**X**
Hébergement	**V***	**X**	**X**
<u>Condition :</u>			

• **En zone Ut**, les constructions à destination de logements et hébergements sont autorisées si elles sont strictement à destination des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire.			
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	**V***	**V***	**X**
Condition : • **En zones Ut et AUt1**, les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve d'être en lien avec l'équipement touristique.			
Restauration	**V***	**V***	**X**
Condition : • **En zones Ut et AUt1**, les constructions ~~nouvelles~~ à destination de restauration sont autorisées y compris les locaux techniques associés, sous réserve d'être en lien avec l'équipement touristique.			
Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***	**V***	**X**
Condition : • **En zones Ut et AUt1,** les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve d'être en lien avec l'équipement touristique.			
Hôtel	**V***	**V***	**V***
Autres hébergements touristiques	**V***	**V***	**V***
Condition : • Les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'hôtel et des autres hébergements touristiques (y compris les villages de gîtes, l'habitat insolite ou les terrains de camping) et les locaux techniques nécessaires à l'équipement (buanderie, petits ateliers de réparation, centre logistique…) sont autorisées à condition qu'ils s'intègrent dans le milieu naturel ou urbain dans lequel ils s'inscrivent.			
Cinéma	**X**	**X**	**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	**X**	**X**	**X**

assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X
Condition : • **En zones Ut et AUt1,** les constructions ~~nouvelles~~ à destination de salle d'art et de spectacle sont autorisées à condition qu'ils s'intègrent dans le milieu naturel ou urbain dans lequel ils s'inscrivent.			
Equipements sportifs	V	V*	X
Condition : • **En zone AUt1,** les constructions ~~nouvelles~~ à destination d'équipements sportifs sont autorisées, sous réserve d'être en lien avec l'équipement touristique.			
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V*	V*	X
Condition : • **En zones Ut et AUt1,** les constructions ~~nouvelles~~ à destination de bureau sont autorisées, sous réserve d'être en lien avec l'équipement touristique.			
Centre de congrès et d'exposition	X	V*	X
Condition : • **En zone AUt1,** les constructions ~~nouvelles~~ à destination de centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition qu'ils s'intègrent dans le milieu naturel ou urbain dans lequel ils s'inscrivent.			

Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Carrière	X	X	X
Terrain de camping et de caravaning	V*	X	X
Condition : • **En zone Ut**, les terrains de camping et de caravaning à condition qu'ils s'intègrent dans le milieu naturel ou urbain dans lequel ils s'inscrivent.			
Les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.	X	X	X

ARTICLE Ut2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ut3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de l'emprise des voies ainsi qu'entre 2 et 4 m de l'axe des voies piétonnes.

Dispositions particulières

Le long de la bretelle de l'échangeur de la RN 1 les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 25 m minimum.

Les débords dans la marge de recul sont autorisés sur 1 m.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

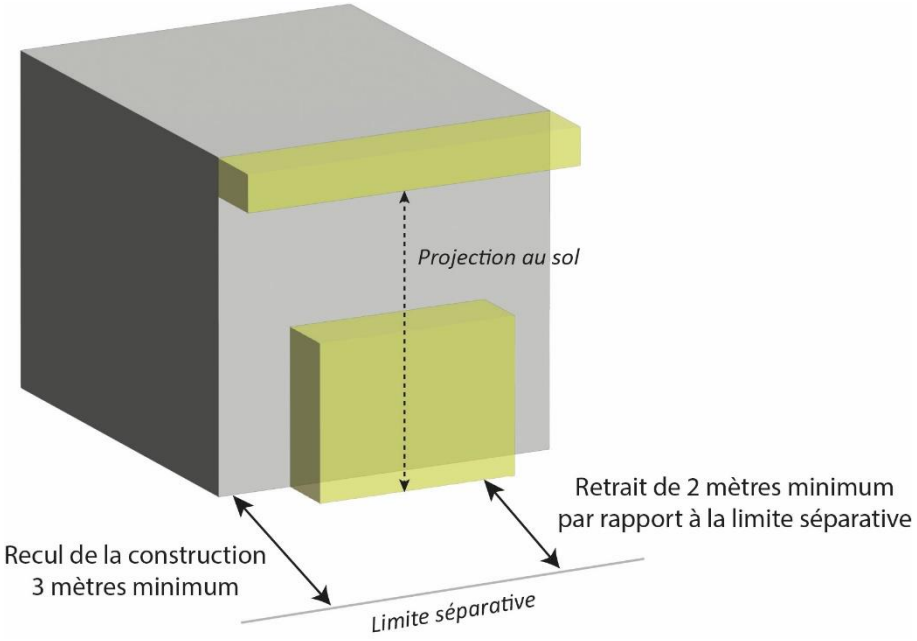
Règle générale

Les ~~nouvelles~~ constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et l'hébergement hôtelier et touristique et 5 m pour les autres constructions.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol est au maximum de 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cependant les piscines de moins de 30 m² ne sont pas intégrées dans l'emprise au sol.

5/ Hauteur

Règle générale

En zone Ut, la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 9 m à l'égout des toits ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

En zone AUt1, la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 15 m au faîtage.

En zone AUt2, la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 6 m au faîtage.

Dispositions particulières

Les équipements ponctuels (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisés au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

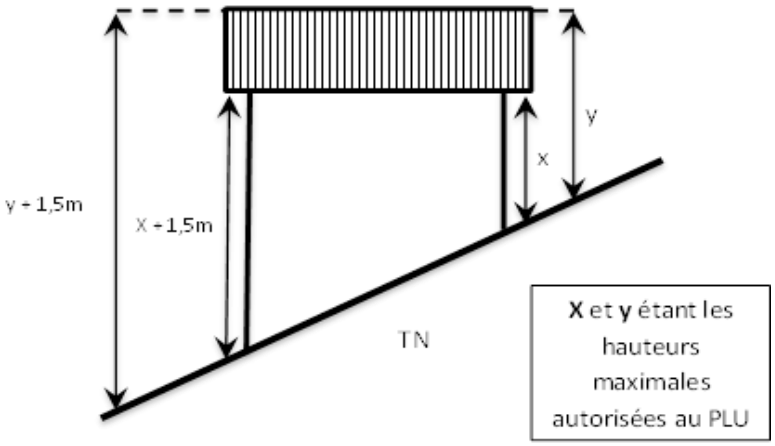
Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ut4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Façades

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

Sont souhaitées les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons jardinières, double peau végétale, …).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (article 4 des dispositions générales) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles sont végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, …).

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30 % et une hauteur à l'égout du toit supérieure ou égale à 5 m, le toit doit comporter 4 pans.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

Sur les constructions nouvelles, toutes les ouvertures doivent être protégées (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux ou varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

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 80 % minimum des besoins.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Ces deux dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 m, hormis pour les éléments ponctuels porteurs d'un portail (piliers), 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc…). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Les espaces de poubelle

Les espaces de dépôt des poubelles doivent s'organiser en points d'apports groupés. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Dans les opérations de plus de 50 lits, le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ut5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- En zones Ut et AUt1, le coefficient de Biotope est de 40 % minimum avec au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.
- En zone AUt2, le coefficient de Biotope est de 50 % minimum avec au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

50 % minimum des espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers tous les 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les parkings, les espaces semi perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire au minimum l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens de plus de 20 places et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

ARTICLE Ut6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent compléter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs.

En cas de création de stationnement perpendiculaire à la voie, les places de stationnement perdues sur l'espace public doivent être restituées sur l'opération.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement minimum 1 place pour les logements locatifs sociaux	
	Hébergement	0,3 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	En fonction des besoins	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins	
	Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400 m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	En fonction des besoins	
	Centre de congrès et d'exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places

exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.

3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ut7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ut8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Ua et AUa

Préambule

Les **zones Ua** et **AUa** sont des zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités. Elles couvrent l'ensemble des espaces dont la vocation dominante est économique. Ces zones sont découpées en de nombreux secteurs afin de tenir compte de particularités d'occupation ou d'insertion. Les secteurs sont les suivants :

- **Uazp et Uazpc** correspondant à la ZAC Pierrefonds Aérodrome.
- **Uaza** correspondant aux ZA de Cap Austral, de Mon Caprice, des Trois Cheminées, de Mont Vert les Hauts, de la Cafrine et de la ZI 2 dans lesquels les activités artisanales sont autorisées.
- **Uazc et AUazc** sont créés pour n'autoriser que les activités tertiaires et commerciales et industrie. Ils correspondent à la ZAC Canabady, à la partie haute de la ZAC des Casernes, à la zone de Condé Concession, de Ravine des Cafres et à des terrains situés faces à la ZAC Canabady.
- **AUazi et Uazi** destinés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales, dans lesquels il est par ailleurs possible d'autoriser l'ouverture de carrières et ses activités connexes, l'extraction de matériaux lorsque des gisements sont identifiés dans le schéma départemental des carrières. Secteurs correspondants à la ZI N° 2, N° 3, N° 4 et au lotissement de la pépinière vers Pierrefonds.

Les secteurs **AUazc et AUazi** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation de la zone AUa, quel que soit le secteur, n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Dans les secteurs Uazp, Uaza, Uazc, AUazc, Uazi et AUazi est autorisé, l'extension des constructions existantes dont les destinations ne sont pas autorisées ci-dessous, dans la limite de 120 m² de surface de plancher supplémentaire maximum sauf pour les constructions à destination de logement ou aucune extension n'est autorisée.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions et changement de destination)~~	**X**	Destinations admises	**V**	Destinations admises sous conditions	**V***

	Uazp	**Uazpc**	**Uaza/AUaza**	**Uazc / AUazc**	**Uazi / AUazi**
HABITATION					
Logement	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Hébergement	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	**X**	**V**	**V***	**V**	**V***
Restauration	**V***	**V**	**V***	**V**	**V***
Commerce de gros	**X**	**V**	**V***	**V**	**V***
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***	**V**	**V***	**V**	**V***

Hôtel	X	V	X	V	X
Autres hébergements touristiques	X	V	X	V	X
Cinéma	X	V	X	V	V*

<u>Condition pour l'ensemble de la destination commerce et activité de service :</u>

- **Pour les zones Uazi, Uaza, AUazi et AUaza**, l'emprise au sol des constructions à destination de commerce et activité de service et l'emprise d'occupation du sol par ces activités (aménagements à vocation commerciale compris) est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

<u>Condition pour les sous destinations restauration et activités de services :</u>

- **Pour la zone Uazp,** l'implantation des activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'activités à vocation régionale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	V	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	V	V	V
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	V	X	X	X	V

Entrepôts	V	X	V	V	V
Bureau	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Carrière	X	X	X	X	V*
Condition : • Dans le secteur de la ZI N°4 identifié au Schéma Départemental des carrières (*cf annexe du présent règlement*), les prélèvements de matériaux (préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la zone), l'ouverture de carrières, les locaux et installations techniques liés à l'extraction et ses activités connexes (concassage, …), sont autorisées sous réserve de la remise en état du site après extraction pour permettre l'implantation d'activités économiques. Dans le cas de l'ouverture de carrières ou d'activités annexes ou connexes, un dispositif de gestion et de traitement des eaux de ruissellement et de lavage sera mis en œuvre par l'exploitant, afin de réduire les impacts sur les milieux aquatiques et les aquifères					
Terrain de camping et de caravaning	X	X	X	X	X
Les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.	V	V	V	V	V

ARTICLE Ua2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ua3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent être implantées à 4 m minimum de l'emprise des voies.

Dans le secteur Uazc de la ZAC Canabady, les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 5 m minimum de l'emprise des voies.

Dans le secteur Uazc des terrains faces à la ZAC Canabady, les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de 4 m minimum.

Dans les secteurs Uazp et Uazpc les constructions ~~nouvelles~~ peuvent être implantées à l'alignement des voies sauf en aval de la RN 1 ou le recul minimum est fixé à 40 m dans la partie Nord et à 50 m dans la partie Sud, l'axe du giratoire avec la RD 26 faisant la séparation entre ces deux zones de reculs.

Dispositions particulières

Le long des Routes Nationales 1 et 3, les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la RN sauf dans la ZAC Canabady ou les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 65 m minimum de l'axe de la RN 3 et à 20 m minimum de l'axe des bretelles des échangeurs.

Les constructions dans **la zone Uazc des terrains face à la ZAC Canabady** implantées à l'alignement peuvent surplomber le domaine public à 1 m de large depuis l'alignement, 2 m pour les auvents et les brises soleil horizontaux, s'ils se situent au-dessus du trottoir et à plus de 3,50 m de haut ; les balcons et les doubles peaux en débord sur le domaine public sont limités à 2/3 du linéaire de façade. Le débord sur chaussée est strictement interdit.

Les débords dans la marge et recul sont autorisés sur 1 m.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extensions.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives, sur deux limites au maximum,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

Dispositions particulières

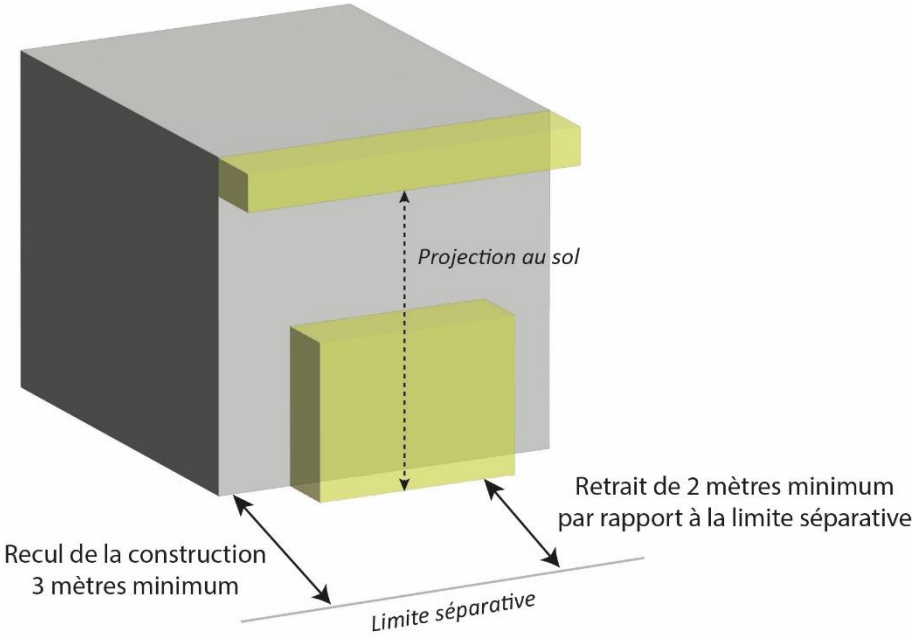
Dans les secteurs Uazi et AUazi, les constructions ~~nouvelles~~ peuvent être implantées sur deux limites séparatives au maximum ou en retrait de 5 m minimum**.**

Dans les secteurs Uazi et AUazi de la ZI N° 4, pour les parcelles 1, 9, 11, 21, 22, 23 et 24, les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées conformément au plan des prospects annexé au présent Eco-PLU.

Dans les secteurs Uazp et Uazpc de la ZAC Pierrefonds, les constructions ~~nouvelles~~ peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum ou en retrait de 5 m minimum.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementée.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol est au maximum de 75 % de la superficie de l'unité foncière ; elle est limitée à 70 % dans le secteur **Uazp**.

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 21 m au faîtage.

Dans les secteurs Uazi et AUazi de la ZI N°4, pour les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux et à ses activités connexes dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures à celles édictées par la règle générale, il n'est pas fixé de règles.

Dans les secteurs Uazi et AUazi de la ZI N° 4 pour les parcelles 1, 9, 11, 21, 22, 23 et 24, la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 8 m dans une bande de 15 m à partir de la limite du lotissement longeant la Ravine des Cabris.

Dans les secteurs Uazc et AUazc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 18 m au faîtage, sauf :

- Dans **la ZAC Canabady et la zone de Condé Concession** ou la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout et 12 m au faitage
- Pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur maximale est fixée à 25 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 30 m au faîtage.

Dans le secteur Uaza, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage.

Dans les secteurs Uazp et Uazpc, la hauteur maximale de toute construction ne pourra dépasser 15,5 m à l'égout et 20 m au faîtage. Pour les constructions les plus proches de l'aéroport, leur hauteur doit s'insérer dans le gabarit donné par le plan de servitude aéronautique illustré par les coupes situées en annexe du règlement

Dispositions particulières

Les équipements ponctuels (machinerie d'ascenseurs, paraboles, …) peuvent être autorisés au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

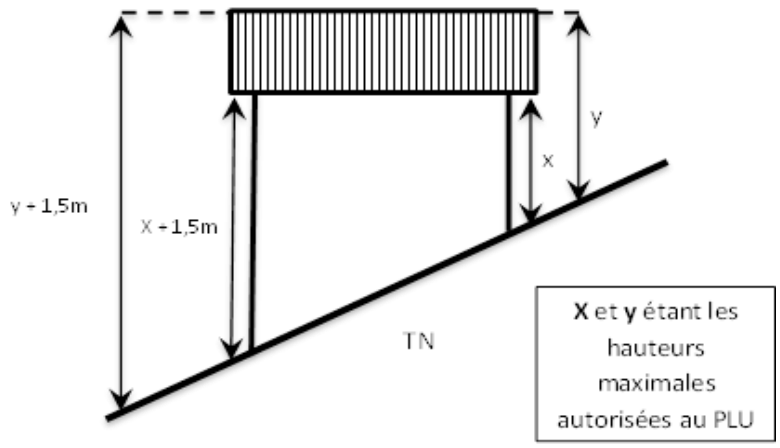
Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ua4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Façades

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

Sont souhaitées les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons jardinières double peau végétale, …).

Les façades doivent être suffisamment perméables pour permettre une ventilation naturelle des locaux de vie.

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store…).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer en toiture ou sur les façades non visibles depuis l'espace public, au droit de l'opération.

Dans le secteur AUazi de la ZI N° 4, se référer en sus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Eco-PLU.

Toitures

Les constructions peuvent présenter une architecture de toit à pente ou de~~s~~ toiture~~s~~ terrasse~~s~~.

Pour une architecture de toit à pente.

- Si la portée du toit est d'une longueur inférieure ou égale à 10 m, le toit doit avoir une pente théorique minimum de 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Dans le secteur AUazi de la ZI N° 4, se référer en sus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Eco-PLU.

Dans le secteur Uazp et Uazpc, la pente des toitures sera comprise entre 0 et 30%. Les toitures terrasses seront végétalisées ou recevront une surtoiture. Les terrasses en pente auront une orientation Est/Ouest dans la bande de recul de la RN 1.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

Sur les constructions nouvelles, toutes les ouvertures doivent être protégées (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux ou varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

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 80 % minimum des besoins.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Ces deux dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Dans les secteurs Uazp et Uazpc :

Les clôtures sur voies sont réalisées par un mur bahut en maçonnerie de moellon, d'une hauteur maximale de 0,5m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux d'une hauteur maximale de 1,50m, l'ensemble du dispositif de clôture ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures donnant sur des espaces verts sont réalisées par une grille métallique simple sur fondations enterrées ou grille treillis noué acier galvanisé, d'une hauteur maximale de 2,00m.

Les portails d'accès aux véhicules devront être reculés de 5,00m de la limite d'emprise publique.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Les espaces de poubelle

Les espaces de dépôt des poubelles doivent pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ua5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers tous les 100 m² minimum.

Chaque bâtiment doit s'entourer sur 50 % au minimum de son périmètre (non compris murs mitoyens) d'une bande d'espace vert de 2 m de largeur au minimum.

Dans le cas de cours de services visibles depuis l'espace public, un traitement paysager (haie dense et/ou arbres de hautes tiges ou palmiers) est imposé.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmier toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméable sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

ARTICLE Ua6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

En cas de création de stationnement perpendiculaire à la voie, les places de stationnement perdues sur l'espace public doivent être restituées sur l'opération.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.	2 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la salle de restauration	-
	Commerces de gros	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher
	Hôtellerie	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction e plus de 400 m² de surface de plancher.
	Autres hébergements touristiques	En fonction des besoins	
	Cinéma	1 place pour 5 places assises	1 m² pour 15 places assises
Equipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	En fonction des besoins	
	Equipement sportifs, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public	En fonction des besoins	
Autres activités	Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	En fonction des besoins	

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre (existant ou projeté), l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ua8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone Ue et AUe

Préambule

Les **zones Ue** sont des zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'équipements. Elles couvrent les grands espaces dont la vocation est d'accueillir des équipements publics structurants.

Le secteur Uea qui englobe les emprises nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome et à son fonctionnement afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité.

Le secteur Uep correspondant aux parcs et espaces verts paysagers favorisant l'intégration des équipements et permettant la pratique d'activités de loisirs (sportives ou culturelles).

Le secteur Uemi correspondant aux espaces dévolus aux activités militaires.

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ue1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Dans le secteur Uea sont autorisées toutes les destinations et sous destinations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aéroport de Pierrefonds.

Dans le secteur Uemi sont autorisées toutes les destinations et sous destinations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'Armée.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites ~~(nouvelles constructions~~	**X**	Destinations admises	**V**	Destinations admises sous conditions	**V***

	Ue	**Uep**
HABITATION		

Logement	V*	X
Hébergement	V*	X
Condition : Les constructions à destination de logements et hébergements sont autorisées si elles sont strictement à destination des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire ou liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement auxquelles elles se rattachent.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hôtel	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	V
Lieux de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	X

Sont autorisés en zone Ue :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dans leur ensemble sont autorisés, ainsi que les hébergements liés à leur fonctionnement (y compris les étudiants en cas de pôle de formation).
- Les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du Pôle Déchets Sud (tri et Unité de Valorisation Energétique UVE et centre de stockage des déchets) sur le site de la rivière Saint Etienne, ainsi que les installations connexes liées à la valorisation énergétique des déchets.
- Les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées, à l'élimination des déchets ménagers et assimilés, aux déchets verts et aux boues de la station d'épuration de Pierrefonds.
- Les unités de tri et de préparation des déchets en vue de leur valorisation via le pôle Déchets Sud.
- Les installations et équipements liés au fonctionnement du port.
- Les installations et équipements liés au fonctionnement de l'hôpital.

Sont autorisés en zone Uep :

- Les équipements sportifs ou récréatifs de plein air, ainsi que les constructions et aménagements légers nécessaires à leur fonctionnement.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	**V**	**X**
Entrepôts	**V***	**X**

Condition :

En zone Ue, les constructions ~~nouvelles~~ et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations à des constructions ou installations autorisées dans la zone.

Bureau	**V***	**X**

Condition :

Les constructions ~~nouvelles~~ à destination de bureau sont autorisées, sous réserve d'être en lien avec les équipements autorisés.

Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**
Cuisine dédiée à la vente en ligne	**X**	**X**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	**X**	**X**

Exploitation forestière	**X**	**X**
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	**V***	**X**
<u>Condition :</u> • Dans la zone de Pierrefonds lorsqu'un gisement est identifié au Schéma Départemental des carrières (*cf annexe du présent règlement*), les prélèvements de matériaux (préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la zone), l'ouverture de carrières, les locaux et installations techniques liés à l'extraction et ses activités connexes (concassage, …), sont autorisées sous réserve de la remise en état du site après extraction pour permettre l'implantation d'activités économiques.		
Terrain de camping et de caravaning	**X**	**X**

ARTICLE Ue2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent être implantées à 4 m minimum de l'emprise des voies. 1 m minimum pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m.

Dispositions particulières

Dans le cas des voies piétonnes le recul est compris entre 2 et 4 m par rapport à l'axe de la voie.

Les débords dans la marge de recul de 4 m sont autorisés sur 1 m.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait.

Dispositions particulières

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 m minimum et de 1 m minimum pour les transformateurs EDF.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

En zones Ue et Uemi, l'emprise au sol est au maximum de 75 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Uea, l'emprise au sol est au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Uep, l'emprise au sol est limitée au maximum à 20 m² par ha (calculée au prorata de la superficie de l'unité foncière).

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelle~~ est fixée à 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 21 m au faîtage.

Dans le secteur Uea, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.

Dispositions particulières

Pour les bâtiments et équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Dans le secteur Uea, les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. A condition de respecter les règles du Plan de servitude aéronautique.

Aux abords de l'aérodrome de Pierrefonds (sud de la RN1), la hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est limitée aux hauteurs autorisées par le Plan de Servitude Aéronautique.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions ~~nouvelles~~ n'excèdera pas 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique conformément au schéma A de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les équipements ponctuels (machinerie d'ascenseurs, cheminées, paraboles, …) peuvent être autorisés au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès pour les besoins de fonctionnement de l'équipement.

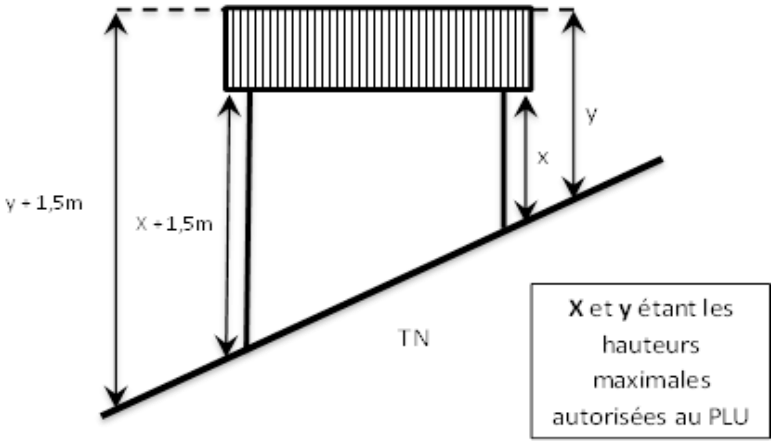
Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faitage des constructions ~~nouvelles~~ sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ue4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Façades

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

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer en toiture ou sur les façades non visibles depuis l'espace public, au droit de l'opération.

Toitures

Les constructions peuvent présenter une architecture de toit à pente ou des toitures terrasses.

Pour une architecture de toit à pente.

- Si la portée du toit est d'une longueur inférieure ou égale à 10 m, le toit doit avoir une pente théorique minimum de 20 % ;
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

Sur les constructions nouvelles, toutes les ouvertures doivent être protégées (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux ou varangues…).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

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 80 % minimum des besoins.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Ces deux dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 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 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la

hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

5/ Les espaces de poubelle

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés en limite de l'espace public. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ue5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Le Coefficient de Biotope est de 25 % minimum avec au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

2/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers tous les 100 m² minimum.

Chaque bâtiment doit s'entourer sur 50 % au minimum de son périmètre (non compris murs mitoyens) d'une bande d'espace vert de 3 m de longueur au minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmier toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméable sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire au minimum l'imperméabilisation.

ARTICLE Ue6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Logements de fonction		1 place par logement minimum	-
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus, appliquées uniquement au projet d'extension.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
   Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre (existant ou projeté), l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ue7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, …), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entrainant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ue8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone AU0

Préambule

Les **zones AU0** sont des zones à urbaniser insuffisamment équipées. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cet Eco-PLU mais peuvent l'être par voie de modification avec intégration d'un règlement et éventuellement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elles comprennent **un secteur AU0c** spécifique au secteur de Pierrefonds où l'ouverture de carrière et ses activités connexes sont autorisées sous condition.

Elles comportent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation intégré dans l'indice associé à la zone. L'échéancier ne s'applique pas à l'ouverture des carrières et ses activités connexes qui peuvent se réaliser préalablement à l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

L'échéancier proposé est le suivant :

- Zones AU0-1/AU0c-1 : ouverture entre 2 et 6 ans à compter de la date d'approbation de l'Eco-PLU
- Zones AU0-2/AU0c-2 : ouverture entre 6 et 12 ans à compter de la date d'approbation de l'Eco-PLU
- Zones AUo-3/AU0c-3 : ouverture à plus de 12 ans à compter de la date d'approbation de l'Eco-PLU

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU01 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Sont interdites, **dans l'ensemble des zones AU0**, toute construction quelle qu'elle soit. Seules sont autorisées les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, …) et l'extension des constructions existantes. Les extensions sont cependant limitées à 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation de l'Eco-PLU.

Dans la zone AU0c, les carrières et activités connexes (installations mobiles de traitement primaire des matériaux concassage, criblage, lavage) sont autorisées. Ces installations présenteront un caractère précaire (la durée de vie sera liée à l'exploitation de la carrière et donc à sa durée d'autorisation). La remise en état du site après extraction devra permette la création d'activités industrielles. En outre, les engins mobiles de traitement devront être positionnés à une distance minimale de 30 mètres des constructions à usage d'habitation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLE

Dispositions applicables à la zone A

Préambule

La **zone A** est une zone agricole.

Le secteur **Ac** est un secteur dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières est autorisée. Le secteur Ac comprend **un sous-secteur Ac1** qui autorise les installations de traitement mobiles.

Le secteur **Acu** est un secteur identifié comme à préserver de l'urbanisation. En effet, certaines constructions sont admises, dans le respect des orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le secteur Acu comprend **un sous-secteur Acu1** qui autorise sous condition l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le secteur **At** identifie des secteurs en STECAL sur lesquels des activités touristiques peuvent être développées.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

2/ Sont autorisées :

Dans l'ensemble des zones A y compris ces secteurs (Ac, Ac1 et At) sauf les secteurs Acu et Acu1, sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.
- La rénovation des constructions existantes dont la destination n'est plus permise par le nouveau règlement 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.
- Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.
- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux

demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie renouvelables dès lors lorsqu'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.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors :
  - Qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, …) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
  - 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 ;
  - Que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme ;
  - Que les constructions et installations susvisées doivent s'accompagner des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole.

En zone A sont autorisées :

Bâtiments techniques agricoles

- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère et à la proximité de constructions existantes.
- Les activités soumises au régime d'autorisation et de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant de l'élevage et soumises au règlement sanitaire départemental (RSD) nécessaires à l'activité de production agricole.
- Les activités soumises au régime d'autorisation et de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant de la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles sont compatibles, accessoires et nécessaires 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 l'environnement, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Leur autorisation se fait avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Concernant les constructions et installations

nécessaires à la commercialisation, autorisées ci-avant, l'emprise ne pourra être supérieure à 20 m² par unité foncière.

Logement des agriculteurs

Les constructions et changements de destination vers l'habitat sont autorisés strictement pour les agriculteurs ou exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (activité d'élevage par exemple) et dans la limite d'un seul logement par exploitation. Dans le cas d'une construction, cette dernière doit être implantée à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif et se limiter à une surface de plancher maximale de 150 m².

En zone A sont autorisées :

Changement de destination

- En dehors des STECAL, le changement de destination de bâtiments anciens dont l'usage agricole initial, a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon, et ne sont donc plus nécessaires aux activités agricoles, identifiés au plan de zonage au titre des articles L.151-11 (I, 2°) et R.151-35 du code de l'urbanisme, est autorisé dès lors que :
    - Le changement de destination se fasse vers la destination hébergement hôtelier et touristique, restauration et équipements d'intérêt collectifs et services publics dans son ensemble.
    - Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions des constructions à destination d'habitation

- Les extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, 15 % de la surface de plancher dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué au plan de zonage, 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.

En zone Ac, sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone A :

- Les locaux et installations techniques liés à l'extraction, au stockage et au transport de matériaux sont autorisés pendant la période d'exploitation des installations autorisées au titre des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).
- Les prélèvements de matériaux (non compris terre végétale), l'ouverture de carrières et l'entreposage du matériel lié au fonctionnement des installations (engins de transport, machines ...), sous réserve que la remise en état du site après l'extraction permette la continuité de l'activité agricole.

En zone Ac1, sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone Ac :

- Les locaux et installations techniques liées à l'activité de traitement des matériaux par le biais d'installations mobiles de traitement primaire des matériaux (concassage, criblage, lavage). Ces installations présenteront un caractère précaire (la durée de vie sera liée à l'exploitation de la carrière et donc à sa durée d'autorisation). La remise en état du site après extraction devra permette la continuité de l'activité agricole. En outre, les engins mobiles de

traitement devront être positionnés à une distance minimale de 30 mètres des constructions à usage d'habitation.

En zone Acu, sont autorisées :

- La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ;
- Les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- La valorisation des coupures d'urbanisation peut être assurée par :
    - l'aménagement de zones destinées à la fréquentation touristique, aux loisirs ou à des pratiques sportives ne nécessitant que des équipements légers, sous réserve que cet aménagement soit compatible avec l'intérêt écologique de la zone, qu'il n'entraîne ni une artificialisation des milieux, ni une imperméabilisation des sols et qu'il soit situé dans des espaces qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole ou qu'il n'est pas envisagé d'affecter à un usage agricole, notamment à raison de leur inclusion dans des périmètres d'irrigation future.
- À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière concernée le cas échéant, de la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité, à condition de garantir leur transparence écologique et sous réserve de mise en œuvre de dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et l'économie agricole :
    - La réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ;
    - Les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau

En zone Acu1, sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone Acu :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières et les locaux et installations techniques liés à l'extraction, au stockage et au transport de matériaux sont autorisés, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure

En zone At sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone A :

- L'hébergement hôtelier touristique, et la restauration dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les espaces de manifestation, d'accueil, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise des voies et à 75 m minimum de l'axe des Routes Nationales, les clôtures doivent être implantées à 2 m minimum à l'axe des voies.

Dispositions particulières

Les débords dans la marge de recul sont interdits.

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.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le **secteur At** le retrait est de 3 m minimum.

Cette marge de retrait de 5 m 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.

3/ Emprise au sol

En zone At, l'emprise au sol est limitée à :

- 50% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures à 500 m²,
- 40% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 500 m².

4/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 4 m à l'égout du toit et à 7 m au faîtage.

La hauteur maximale est fixée à 25 mètres **en secteurs Ac et Ac1**.

Dispositions particulières

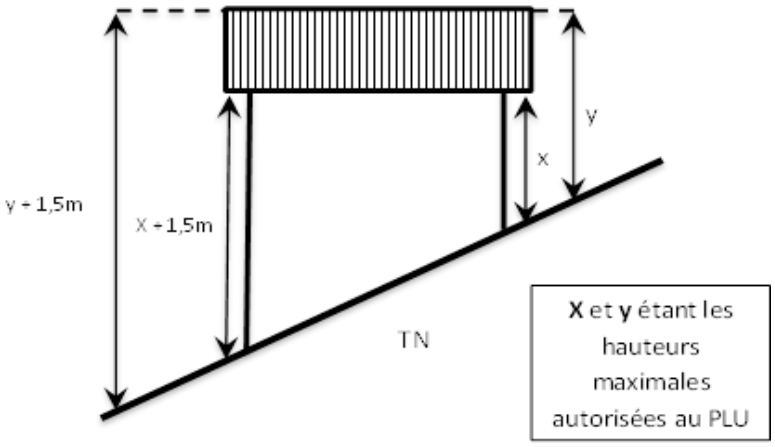
Les bâtiments agricoles (hangars, bâtiments d'élevage, silos, etc…) dont les caractéristiques fonctionnelles l'imposent, les ouvrages techniques (cheminées, pylônes, etc…) ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs notamment les équipements liés à la production d'énergie, en particulier les énergies renouvelables, sont exemptées de cette règle.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE A4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspect des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Façades

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

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.

Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier sont faits en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.

Toitures

Les constructions à destination d'habitation 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc…) peuvent avoir une pente plus faible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pentes.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Sur les constructions nouvelles, toutes les ouvertures 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 80 % minimum des besoins.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Ces deux dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

Les clôtures sur voies doivent être comprises :

- 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 d'une hauteur comprise entre 0.2 et 0.9 m la hauteur de la clôture ne pourrait excéder 1.70 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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 positionnés au niveau du terrain naturel et être espacés au maximum de 20 m ; la surface interne des passages ne peut comporter, ni obstacles, ni aspérités pouvant nuire à cette faune.

Les clôtures en limite séparative latérale doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut de 20 cm maximum.

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales

(indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes par des panneaux photovoltaïques sont végétalisées et réparties en micro-espaces afin de limiter leur impact paysager, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 4 places de stationnement.

ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction nouvelle ou extension, des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers doivent être réalisées dans une bande de 20 m en limite de zones urbaines ou à urbaniser (gestion des interfaces entre les espaces agricoles et urbains), à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale ou de palmiers pour 100 m² minimum.

Les terrains dont la pente est supérieure à 50 % sont inconstructibles. Le remblaiement y est interdit tout comme le défrichement.

Dans le **secteur At**, au moins 50 % du terrain d'assiette du projet sera végétalisé avec une dominante d'arbres de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers.

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

Dans le **secteur At** :

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone N

Préambule

La **zone N** est une zone naturelle. Elle traduit principalement les zones de corridor écologique, de risques naturels inscrits au Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU.

Le secteur **Nr** identifie les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral.

Le secteur **Nc** est un secteur dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières est autorisée.

Le secteur **Np** est créé pour les espaces de parcs où une valorisation sportive et culturelle est autorisée.

Le secteur **Nge** est délimité sur les espaces dédiés à la pratique du golf et des activités sportives et de loisirs, de plein air en lien avec le projet hôtelier touristique sur le secteur de la Saline.

Le secteur **Ncu** identifie les secteurs naturels à préserver au titre des coupures d'urbanisation proposées par le Schéma d'Aménagement Régional. Sont autorisés au sein du secteur Ncu, les aménagements légers (destinées à la fréquentation touristique, aux loisirs ou à des pratiques sportives, compatibles avec l'intérêt écologique de la zone).

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 **Nci** est créé pour les espaces de cimetière.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone **Npnr**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.
- En zone **Npnr** sont interdis tous travaux, constructions et installations, à l'exception de ceux ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.

2/ Sont autorisées :

Dans l'ensemble des zones N y compris ces secteurs (Nc, Np, Nge et Nci) sauf les secteurs Ncu et Nr, sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

- La rénovation des constructions existantes dont la destination n'est plus permise par le nouveau règlement 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.
- Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.
- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie renouvelables dès lors lorsqu'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.

<u>Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</u>

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors :
    - Qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, …) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
    - 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 ;
    - Que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme ;
    - Que les constructions et installations susvisées doivent s'accompagner des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole.

En zone N sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles pastorales et forestières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<u>Les extensions des constructions à destination d'habitation</u>

- Les extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, 15 % de la surface de plancher dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué au plan de zonage, 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.
    - Qu'elles soient rendues nécessaires pour des raisons de mises aux normes des constructions et ou d'accessibilité aux constructions existantes.

En zone Nr sont interdits :

La réglementation de la zone Nr est conforme à l'article R121-5 du Code de l'urbanisme.

Seuls peuvent être implantés, dans les conditions définies ci-dessous, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50m².
    b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
    c. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone Np sont autorisées :

- Les constructions, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin, kiosques en bois, …) et le développement d'équipements sportifs ou récréatifs (aires de jeux, aires de pique-nique, …), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Dans le cadre de constructions, celles-ci seront limitées à 50 m², et 150 m² pour les équipements publics d'intérêts collectifs, d'emprise au sol par hectare, en plus des surfaces existantes à la date d'approbation du présent Eco-PLU (calculé au prorata de la superficie de l'unité foncière).

En zone Nc, sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone N :

- Les locaux et installations techniques liés à l'extraction, au stockage et au transport de matériaux sont autorisés pendant la période d'exploitation des installations autorisées au titre des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).
- Les prélèvements de matériaux (non compris terre végétale), l'ouverture de carrières et l'entreposage du matériel lié au fonctionnement des installations (engins de transport, machines ...), sous réserve que la remise en état du site après l'extraction permette la continuité de l'activité agricole.
- Les locaux et installations techniques liées à l'activité de traitement des matériaux par le biais d'installations mobiles de traitement primaire des matériaux (concassage, criblage, lavage). Ces installations présenteront un caractère précaire (la durée de vie sera liée à l'exploitation de la carrière et donc à sa durée d'autorisation). La remise en état du site après extraction devra permette la continuité de l'activité agricole. En outre, les engins mobiles de traitement devront être positionnés à une distance minimale de 30 mètres des constructions à usage d'habitation.

En zone Nge sont autorisées :

- Les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités liées au golf et ou les activités sportives et de loisirs, de plein air, liées à l'équipement hôtelier touristique sur le secteur de la saline, à condition que les aménagements légers et les occupations du sol envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ncu, sont autorisées :

- La valorisation des coupures d'urbanisation peut être assurée par :
    - l'aménagement de zones destinées à la fréquentation touristique, aux loisirs ou à des pratiques sportives ne nécessitant que des équipements légers, sous réserve que cet aménagement soit compatible avec l'intérêt écologique de la zone, qu'il n'entraîne ni une artificialisation des milieux, ni une imperméabilisation des sols et qu'il soit situé dans des espaces qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole ou qu'il n'est pas envisagé d'affecter à un usage agricole, notamment à raison de leur inclusion dans des périmètres d'irrigation future ;
- À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière concernée le cas échéant, de la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité, à condition de garantir leur transparence écologique et sous réserve de mise en œuvre de dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et l'économie agricole :

- La réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ;
- Les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau

En zone Nci sont autorisées :

- Les constructions, les aménagements légers et les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des cimetières et leurs activités connexes (pompes funèbres, marbrerie, fleuristes…), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

ARTICLE N2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ~~nouvelles~~ doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise des voies et à 75 m depuis l'axe des Routes Nationales, les clôtures doivent être implantées à 2 m minimum de l'axe des voies.

Les débords dans la marge de recul sont interdits.

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.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ~~nouvelles~~ (sauf clôtures) doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans **les secteurs Np** le retrait est de 3 m minimum.

Cette marge de retrait de 3 et de 5 m 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.

3/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions ~~nouvelles~~ est fixée à 6 m à l'égout du toit et à 9 m au faîtage.

Pour les bâtiments et équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

En secteur Nc, pour les installations liées aux carrières et au traitement de matériaux dont les caractéristiques fonctionnelles et techniques l'imposent., il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

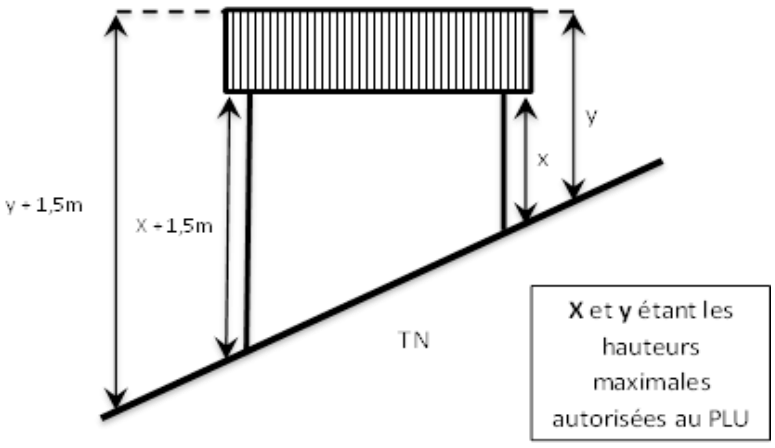
Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 4 m et de 7 m au faîtage.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales des constructions ~~nouvelle~~ sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE N4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspect des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

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 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.

Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier sont faits en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.

Toitures

Les constructions à destination d'habitation 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 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 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 ou en sur imposition et parallèles aux toitures.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Règlementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Sur les constructions nouvelles, toutes les ouvertures 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 80 % minimum des besoins.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, en assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Ces deux dernières dispositions ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions ~~nouvelles~~ afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

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 2 m, hormis pour les éléments ponctuels d'entées et doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée.
- Soit d'une clôture maçonnée (pierre ou enduit) d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 et 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

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. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales

(indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes par des panneaux photovoltaïques seront végétalisées et réparties en micro-espaces afin de limiter leur impact paysager, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction nouvelle ou extension, des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers doivent être réalisées dans une bande de 20 m en limite de zones urbaines ou à urbaniser (gestion des interfaces entre les espaces agricoles et urbains), à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 100 m² minimum.

Les terrains dont la pente est supérieure à 50 % sont inconstructibles. Le remblaiement y est interdit tout comme le défrichement.

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

En fonction des besoins dans **le secteur Np.**

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

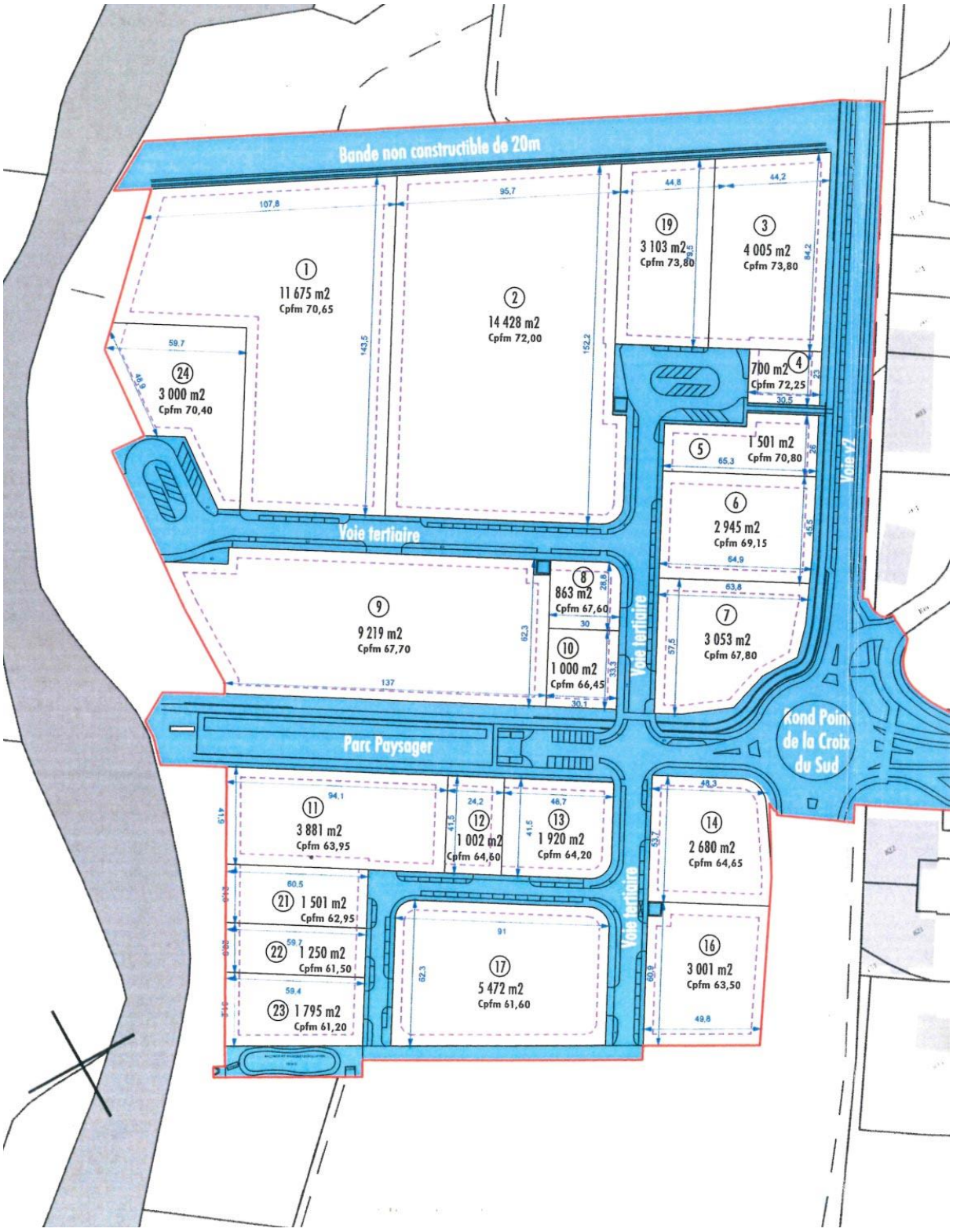
Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

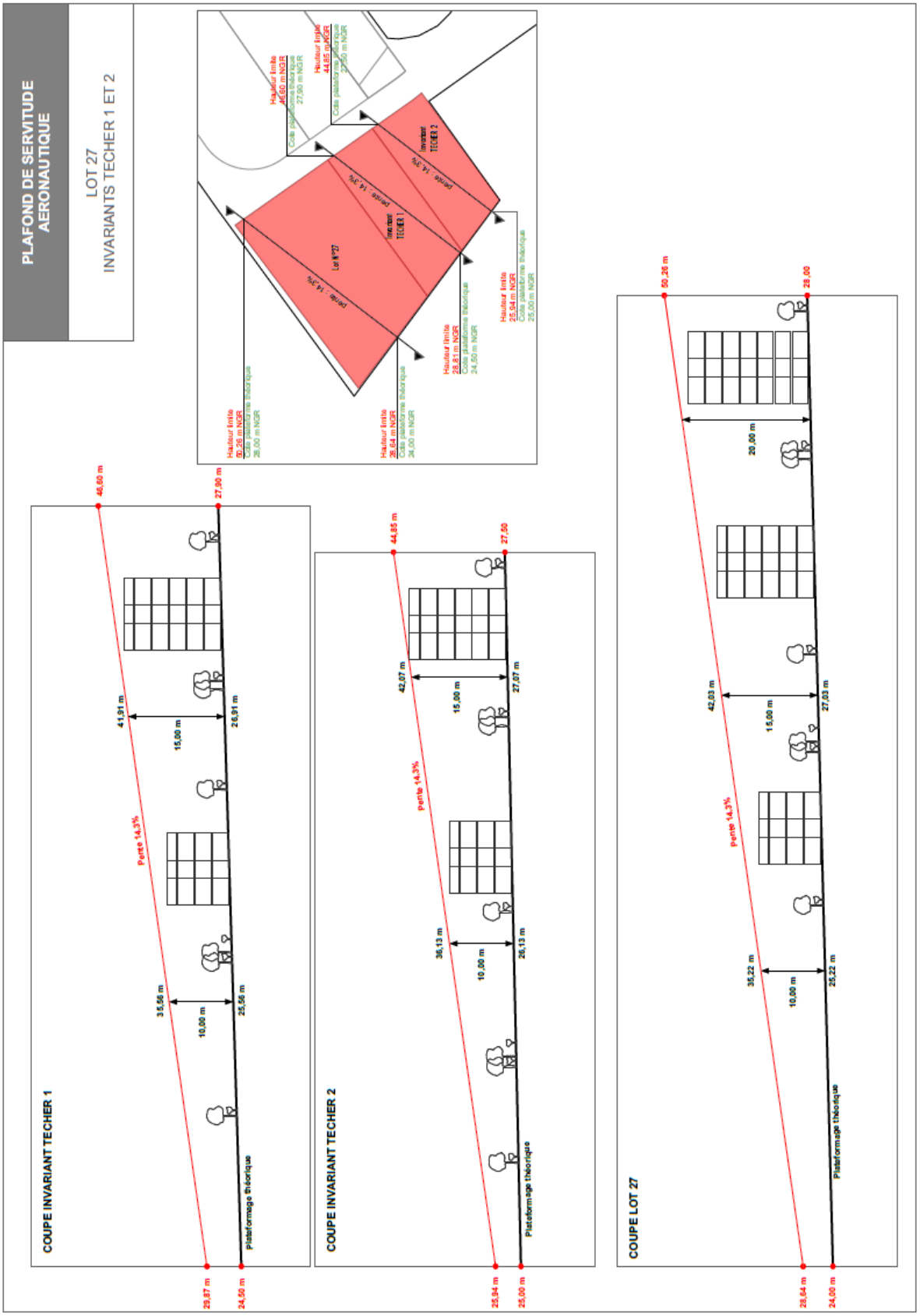
Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Annexe

Plan de composition Zi4

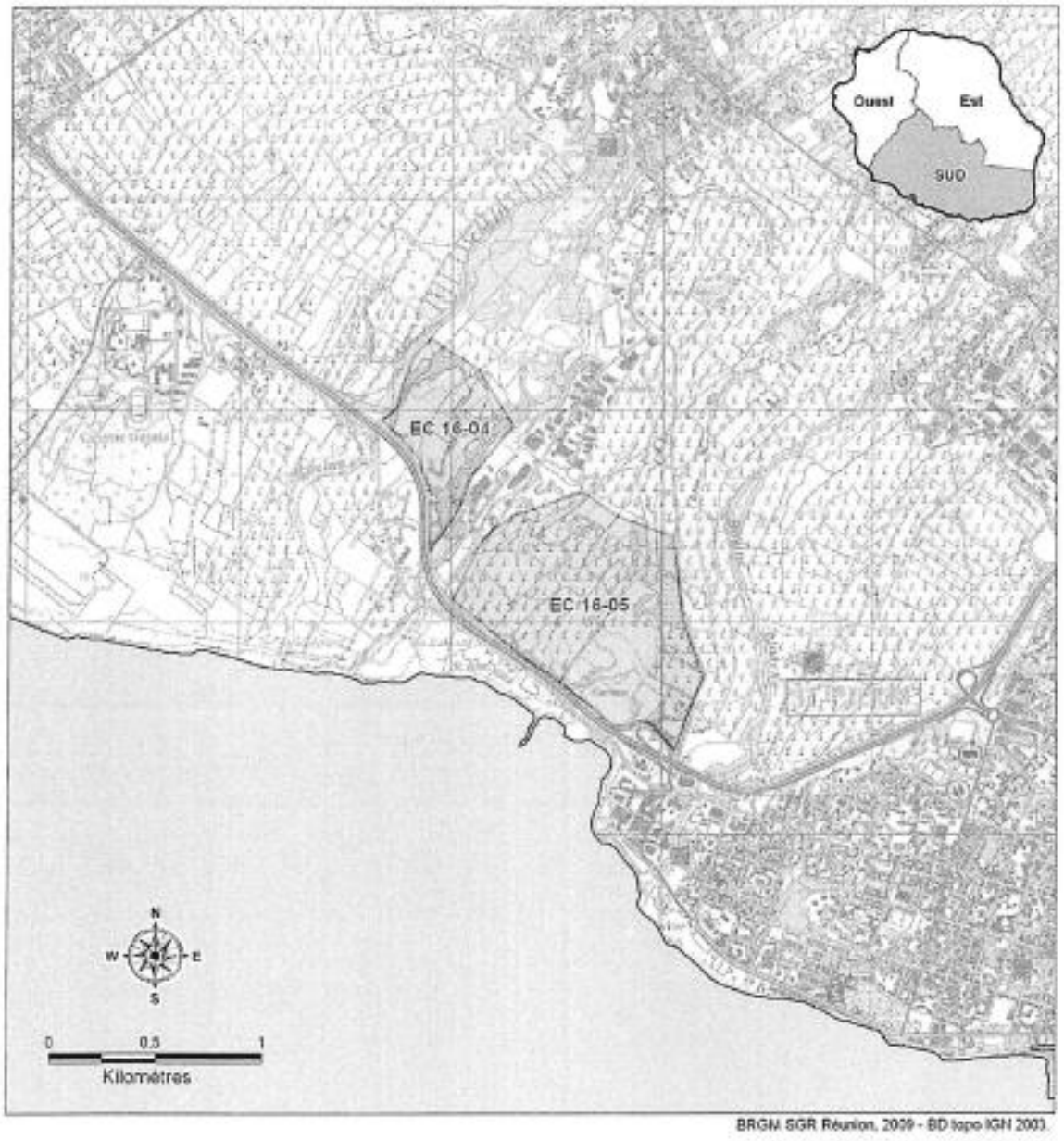


Règle de hauteur particulière dans la ZAC Roland Hoareau de l'aéroport de Pierrefonds liée au PSA

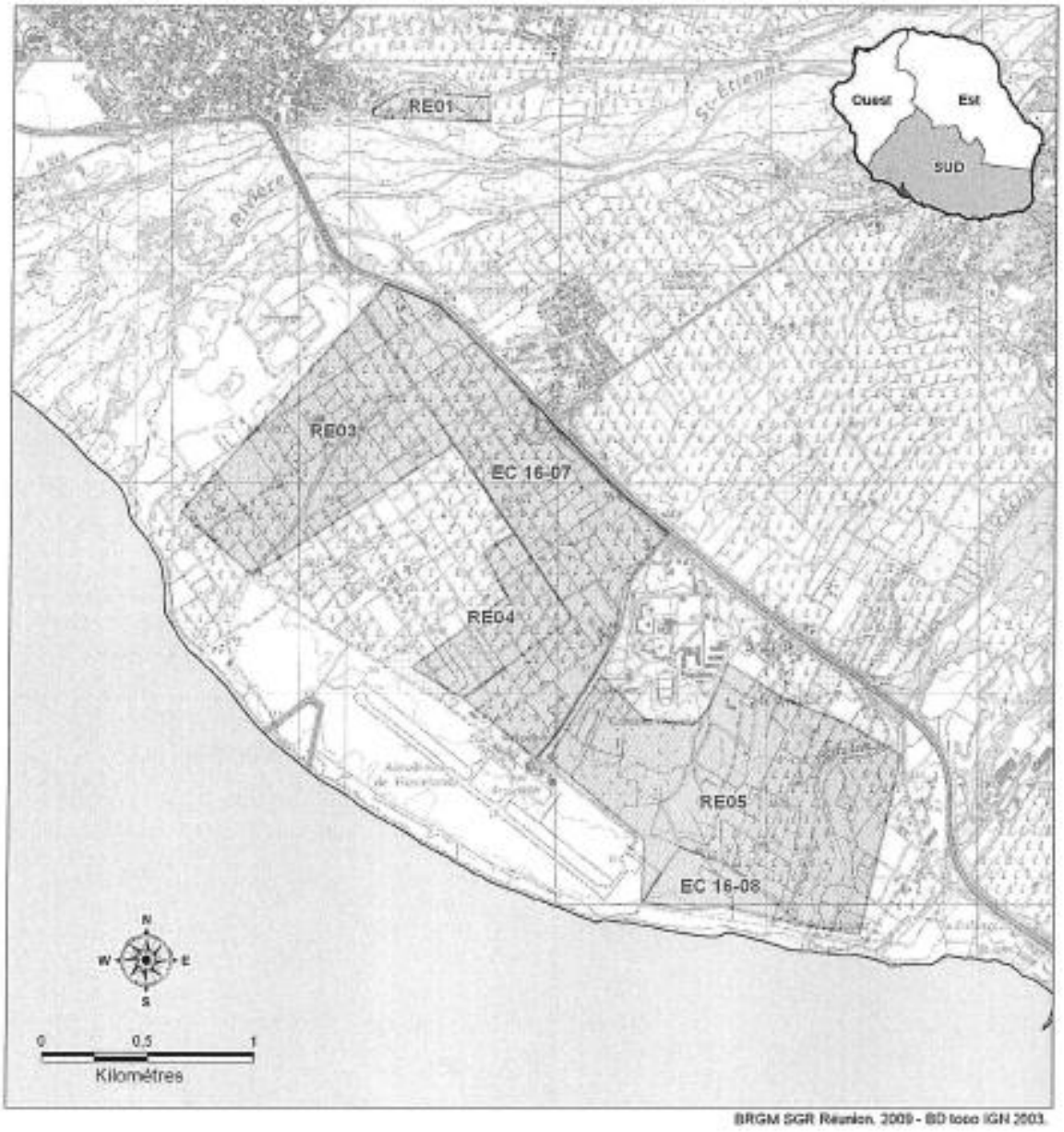


Zones de carrières identifiées au Schéma départemental des carrières sur Pierrefonds

Espaces carrières de Mon Repos (16-04) et La Saline (16-05)
Commune de Saint-Pierre
Bassin Sud



Espaces carrières de Saint-Pierre
(RE01, RE03, RE04, RE05, 16-07,16-08)
Commune de Saint-Pierre
Bassin Sud



Exemple théorique de calcul du Coefficient de Biotope par Surface.

➢ **Préalables au calcul du taux de CBS :**

1. Déterminer dans quelle zone se trouve le projet (dans notre exemple trois zones sont présentées, Ucv, Ug et Uf).
2. S'informer sur le taux du CBS à atteindre et la surface plantée de pleine terre minimale obligatoire.
3. Connaitre la surface totale de l'unité foncière **(B).**
4. Connaitre la surface éco-aménageable du projet **(A).**

Attention le taux de CBS peut varier en fonction de la taille de l'unité foncière.

	Caractéristique du projet			**Étape 1**	Calcul de surface éco-aménageable		
	Exemple 1 : **Ucv**	Exemple 2 : **Ug**	Exemple 3 : **Uf**	Coefficient de valeur écologique	Exemple 1 : **Ucv**	Exemple 2 : **Ug**	Exemple 3 : **Uf**
Imperméable	250	270	210	**0**	0	0	0
Semi-perméable	50	100	0	**0.5**	25	50	0
Espace planté sur dalle	0	0	100	**0.7**	0	0	70
Toiture végétalisée	0	0	0	**0.7**	0	0	0
Espace planté de pleine terre*	110	130	290	**1**	110	130	290
Surface total de l'unité foncière **(B)**	**410**	**500**	**600**	Surface totale éco-aménageable **(A)**	**135**	**180**	**360**
Taux de CBS à atteindre	**30%**	**40%**	**50%**	Taux de CBS obtenu	**33%**	**36%**	**60%**

Étape 2

➢ **Méthode de calcul du CBS :**

Étape 1 : Calcul de surface éco-aménageable

$$Surface\ totale\ eco\ aménageable =$$
$$\text{Type de surface} \times Coefficent\ de\ valeur\ écologique$$

Exemple 1 : Ucv

Surface totale éco-aménageable « **A** » = (250 × 0) + (50 × 0.5) + (0 × 0.7) + (0 × 0.7) + (110 × 1)

Étape 2 : Calcul du CBS

$$CBS\ (\%) = \frac{(A)}{(B)} \times 100$$

Exemple 1 : Ucv

$$CBS\ (\%) = \frac{135(A)}{410(B)} \times 100$$

$$(A) = Surface\ totale\ de\ \ éco\ aménageable$$

$$(B) = Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière$$

Vérification de la surface minimale de pleine terre :

*Un minimum de surface plantée de pleine terre est demandé pour chaque zone (voir règlement) :

- Zone Ucv : 20% soit 82 m² minimum (pour cette exemple)
- Zone Ug : 30% soit 150 m² minimum (pour cette exemple)
- Zone Uf : 40% soit 240 m² minimum (pour cette exemple)

Lecture des résultats

	Validité du projet	CBS		Surface de pleine terre minimum	
		À atteindre	Obtenu	À atteindre	Obtenu
Exemple 1 : **Ucv**	**Valide**	30%	33%	82 m²	110 m²
Exemple 2 : **Ug**	**Non valide**	40%	36%	150 m²	130 m²
Exemple 3 : **Uf**	**Valide**	50%	60%	240 m²	290 m²