



Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Marie



Règlement

Prescrit le 3 juin 2021

Arrêté le 5 mars 2025

Approuvé le 26 novembre 2025

Table des matières

I. Dispositions générales	3
1. <i>Champ d'application territorial du plan</i>	<i>3</i>
2. <i>Division du territoire en zones et outils règlementaires du PLU.....</i>	<i>3</i>
3. <i>Guide d'utilisation du règlement</i>	<i>7</i>
II. Dispositions communes applicables à toutes les zones	10
1. <i>Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	<i>10</i>
2. <i>Dispositions communes relatives aux conditions de desserte des terrains (voies, accès, réseaux).....</i>	<i>13</i>
III. Dispositions applicables aux zones urbaines « résidentielles » (U).....	15
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>15</i>
2. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>17</i>
3. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....</i>	<i>21</i>
4. <i>Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction.....</i>	<i>24</i>
5. <i>Stationnement</i>	<i>25</i>
IV. Dispositions applicables aux zones urbaines « d'activités » (U)	28
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>28</i>
2. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>31</i>
3. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....</i>	<i>34</i>
4. <i>Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction.....</i>	<i>36</i>
5. <i>Stationnement</i>	<i>37</i>
V. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	40
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>40</i>
2. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>41</i>
3. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....</i>	<i>41</i>
4. <i>Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction.....</i>	<i>42</i>
5. <i>Stationnement</i>	<i>42</i>
VI. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	43
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>43</i>
2. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>45</i>
3. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....</i>	<i>48</i>
4. <i>Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction.....</i>	<i>50</i>
5. <i>Stationnement</i>	<i>50</i>
VII. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	51
1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>51</i>
2. <i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>53</i>
3. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....</i>	<i>55</i>
4. <i>Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction.....</i>	<i>57</i>
5. <i>Stationnement</i>	<i>58</i>

Annexes	59
1. Exemples de sites de référence pour les espèces de plantes à favoriser et à proscrire	59
2. Protection d'arbres et d'alignements d'arbres (article L151-19 du code de l'urbanisme)	59
3. Eléments bâtis à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme).....	64

I. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Sainte-Marie, conformément à l'article L.153-1 du code de l'urbanisme.

Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, lesquelles comportent différents documents.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent en complément du règlement pour certaines parties du territoire, et qui doivent être respectées seulement dans un lien de compatibilité.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Division du territoire en zones et outils règlementaires du PLU

En application de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

A. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines

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

Il existe à Sainte-Marie dix types de zones urbaines :

Zones U dites « résidentielles »	
UA	<p>Cette zone correspond au centre-ville de Sainte-Marie, aussi bien son cœur historique (centre-ville) que dans ses extensions (Le Verger, les Gaspards, ...). Elle couvre également les centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource.</p> <p>Ces secteurs regroupent la majorité des commerces de proximité, des services et des équipements publics de la commune. Ce sont aussi des zones de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense.</p> <p>Les fonctions de polarité doivent y être confortées, en accueillant une mixité fonctionnelle structurant ces pôles. Cependant, le caractère patrimonial est à prendre en compte pour maintenir une qualité urbaine et architecturale, ainsi que pour la mise en valeur des bâtiments marquants.</p> <p>Deux secteurs UAb et UAz sont définis, correspondant à des dispositions spécifiques du quartier de Beauséjour.</p>
UB	<p>Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville.</p> <p>Actuellement dominés par l'habitat individuel, ils représentent des espaces majeurs pour la mise en œuvre de la densification urbaine qui devra s'appuyer sur une mise à niveau des réseaux et l'accompagnement par un réseau de transports en commun performant.</p>

	On retrouve dans ces secteurs un certain nombre d'équipements, de services et de commerces de proximité qu'il convient de pérenniser.
UC	<p>Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Convenance (à l'exception de la zone centrale), Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge.</p> <p>Elle est caractérisée par un habitat individuel dominant qui s'est développé au fil de l'eau, par le biais de constructions individuelles ou de petits lotissements, ou au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les capacités d'évolution de ces secteurs sont limitées soit du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de leur éloignement relatif et leurs dessertes en réseaux moins performantes (Grande-Montée, Bois-Rouge) ▪ ou de leur constitution récente et leur morphologie urbaine rigide (La Convenance, opérations de lotissements) <p>Il existe deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un secteur UC1 correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka. • un secteur UC2 correspondant aux espaces bâtis situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.
UD	<p>Cette zone couvre pour l'essentiel les écarts des hauts de Sainte-Marie. A cela s'ajoute quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas (autour de La Mare et de Gillot, à Ravine-des-Chèvres-les-Bas, en périphérie de Terrain Elisa).</p> <p>Elle est caractérisée par un habitat individuel souvent peu structuré, dans lequel la densification est souvent limitée par la faible couverture par les réseaux.</p> <p>Il existe un secteur UD1 correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.</p>
Zones U dites « d'activités : économiques, commerciales, de services et touristiques »	
UEa	Cette zone correspond à la zone dédiée au développement des activités aéroportuaires à proximité de l'aéroport Rolland Garros.
UEc	Cette zone couvre les zones de développement commercial, de services et/ou tertiaire.
UEm	Cette zone correspond à des espaces d'activités mixtes, regroupant des activités de production ou commerciales et de services.
UEp	Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.
UR	Cette zone couvre l'aéroport Rolland Garros et les installations aéroportuaires et activités s'y rattachant.
UT	Cette zone couvre les espaces à dominante d'activités de loisirs, de tourisme notamment pour le Village Bienvenue. Elle comprend un secteur UTp correspondant au secteur du port et des espaces à proximité pour l'implantation d'activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port.

B. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

La zone **AUindiciée** correspond à une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (échanciers d'ouverture à l'urbanisation et orientations).

C. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones agricoles

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

Acu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
Aenr	Il correspond à la zone d'implantation d'un parc éolien.
Ap	Il correspond à une zone historique de culture au potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager caractérisé par une capacité de régénération des milieux en sous-bois difficiles du fait de la prolifération d'espèces exotiques avec ponctuellement la présence d'espèces patrimoniales à préserver.

D. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des 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 ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre VII du présent règlement.

Il existe à Sainte-Marie une zone naturelle et forestière (zone N) comportant des secteurs spécifiques :

Npnr	Il correspond aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
Nr	Il correspond aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion.
Ncu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
Nli	Il correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la Pointe des Haziers, identifiés dans le chapitre particulier du SAR, valant SMVM.

E. Le Plan Local d'Urbanisme délimite les Espaces Boisés Classés

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés (EBC) qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les 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 des boisements. Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

F. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

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

G. Le plan local d'urbanisme identifie des linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

H. Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

I. Le plan local d'urbanisme identifie des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

J. Le plan local d'urbanisme identifie un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- (..)
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

3. Guide d'utilisation du règlement

A. Les modalités de lecture du règlement

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives aux conditions de desserte des parcelles par la voirie et les accès, et par les réseaux de distribution en eau potable, électricité... ainsi que les règles relatives à la gestion des rejets (déchets, eaux usées et eaux de ruissellement) et des déchets sont inscrites sous le titre II. du présent règlement.

Le règlement spécifique aux différentes zones du PLU est détaillé aux titres III. à VII. du présent règlement.

Les règles de chaque zone du PLU sont organisées en cinq chapitres :

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ce chapitre fixe les règles relatives aux « destinations » et « sous-destinations » des constructions et usages du sol et activités autorisées ou interdites ou soumises à conditions particulières.

Chapitre 2. Volumétrie et implantation des constructions

Ce chapitre fixe les règles concernant :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics et aux limites séparatives,
- la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

Chapitre 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Ce chapitre fixe les règles concernant :

- l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions,
- les obligations de performances énergétiques.

Chapitre 4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Ce chapitre fixe les règles relatives aux obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs.

Chapitre 5. Stationnement

Ce chapitre fixe les règles relatives aux conditions de stationnement.

B. La définition des destinations et sous-destinations

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
Exploitation agricole et forestière La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.	<i>Exploitation agricole</i>	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.
	<i>Exploitation forestière</i>	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation 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 et hébergement.	<i>Logement</i>	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.
	<i>Hébergement</i>	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.

<p>Commerces et activités de services</p> <p>La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</p>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	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.
	<i>Restauration</i>	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<i>Commerces de gros</i>	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Les constructions destinées 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.
	<i>Cinéma</i>	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.
	<i>Hôtel</i>	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
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>La destination de construction « équipements d'intérêt 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, autres équipements recevant du public.</p>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</i>	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.
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	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.
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<i>Équipements sportifs</i>	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<i>Lieux de culte</i>	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la

		destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</p> <p>La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.</p>	<i>Industrie</i>	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<i>Entrepôt</i>	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<i>Bureau</i>	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

II. Dispositions communes applicables à toutes les zones

1. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

A. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre 1er du titre 1er du Livre 1er) à l'exception :

- des dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 du code urbanisme (cf L.111-1).
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf R.111-1).

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

L'article R.111-26 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « *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.* »

B. Les servitudes d'utilité publique et les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les **servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.151-53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les **servitudes forestières et hydrauliques** de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

Les **servitudes aéronautiques et plan d'exposition au bruit** :

- 1. Servitudes aéronautiques de dégagement (T5) : les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux servitudes aéronautiques de dégagement instituées par décret ministériel du 23 août 1983.

Ces servitudes comprennent l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ;

- 2. Plan d'Exposition au Bruit : au niveau de l'aérodrome « Saint-Denis Gillot » à Sainte-Marie, il convient de prendre en compte les contraintes relatives au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral n° 220/SG/DICV3 du 01 février 1996, et l'arrêté n°2017-2128/SG/DRECV du 17 octobre 2017 portant approbation de la révision du Plan d'Exposition au Bruit en application des articles L.112-3 à L.112-13 et R.112-1 à R.112-17 du code de l'urbanisme et l'arrêté municipal n°20171435 du 7 décembre 2017 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Le PEB définit, au travers de son zonage A, B, C et D des conditions de constructibilité en fonction de l'exposition au bruit.

- 3. Servitudes radioélectriques : les plans de servitudes radioélectriques ont été définis par décrets du 25/05/1994 et 16/06/1994, ils sont destinés à protéger l'intégrité des informations transmises aux aéronefs pour leur besoin d'atterrissage et de guidage de route.

	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D ¹
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés*			Autorisé(e)s*
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés* dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés*		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole				
Equipements publics ou collectifs	Autorisés* s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisés*	
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées* si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisées		Opérations de reconstruction autorisées* si rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixée par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisé(e)s* sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			Autorisé(e)s*
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées* sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

* sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants

Tableau de synthèse des constructions nouvelles autorisées en fonction des zones du PEB

C. La zone dite des cinquante pas géométriques

Les terrains compris dans la bande littorale délimitée par la zone dite des **cinquante pas géométriques** identifiés au document graphique relèvent des dispositions prévues aux articles L.121-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, seules sont autorisées les services publics, les équipements 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 ainsi que toute 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. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.

Il convient de se référer à l'intégralité des articles L.121-45 à 49 du code de l'urbanisme pour appliquer les prescriptions opposables dans les **cinquante pas géométriques**.

D. La prise en compte des zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le territoire de la commune de Sainte-Marie est concerné par :

- un **Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles « inondations et mouvements de terrain »** approuvé par arrêté préfectoral du 6 juillet 2020.
- un **Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatif aux aléas du trait de côte et de submersion marine** approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2022.

Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement du PPR y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU. En cas de doute sur le périmètre précis concerné par le risque, un rapprochement de la Collectivité auprès de l'organisme responsable (DEAL) sera préconisé.

E. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023, portant révision du **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** sur la commune de Sainte-Marie. Ces éléments sont intégrés dans les annexes du PLU.

F. Les entrées de ville (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes express, déviations, routes classées à grande circulation), conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation et 75 mètres des routes à grande circulation. Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

G. La réciprocité d'implantation des constructions

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

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

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

H. La réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements sur l'espace public et privé, l'éclairage de mise en lumière du patrimoine, du cadre bâti ainsi que les parcs et jardins, l'éclairage des équipements sportifs de plein air ou découvrables, l'éclairage des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces bâtiments et l'éclairage des façades de bâtiments, l'éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts, l'éclairage événementiel, l'éclairage des chantiers en extérieur. Ces prescriptions peuvent varier en fonction de l'implantation de ces installations : en agglomération, hors agglomération ou dans les espaces naturels.

I. La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

La loi n°2023-175 (article 11 – TITRE II) relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 intègre l'obligation de **mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque** et modifie l'article 171.4 du code de la construction et de l'habitat. Il convient de s'y référer.

2. Dispositions communes relatives aux conditions de desserte des terrains (voies, accès, réseaux)

A. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

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

1.1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir se desservant sur la voie de desserte publique ou privée, en permettant notamment la manœuvre des véhicules de secours et de service public par l'aménagement, si nécessaire, d'aire de retournement ainsi qu'une largeur adaptée.

1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50 mètre minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres pour le double sens et 3,50 mètres pour le sens unique.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains existants à la date d'approbation du P.L.U. si la voie d'accès d'une largeur de 3,50 mètres au moins présente une longueur inférieure à 50 mètres et soit dotée d'une aire de retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport au domaine public pourra être prescrit.

B. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'ordures ménagères

2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les canalisations, ou tout autre moyen équivalent, doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

2.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

Le branchement par canalisations souterraines, sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

En tout état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

Rappel : L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Assainissement non collectif :

Rappel : lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires, ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où, en application de l'article L.1311.1 du code de la santé publique, certaines filières d'assainissement non collectif peuvent être proscrites sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et règlement générales.

A titre d'information : la superficie minimale d'une parcelle destinée à recevoir le système d'épuration par le sol d'une habitation individuelle est en général de 400 m² à 600 m² selon la situation géographique et le système choisi. Des prescriptions techniques applicables :

- générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif concernant leur conception et leur entretien ;
- particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitations individuelles et celles de nature particulière applicables aux autres immeubles ;
- Les éléments de calcul concernent :
 - l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
 - l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
 - le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

2.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue... Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

La gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier.

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

- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

2.4 - Electricité-télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit être préférentiellement raccordée en souterrain depuis le domaine public. Le raccordement souterrain est obligatoire quand le réseau public est lui-même enterré.

2.5 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un espace / local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement sur l'unité foncière, situé en limite de propriété sera prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement, si besoins, des aires de retournement seront prévues et aménagées pour le service régulier des bennes de collecte. Selon la taille des opérations, plusieurs locaux / espaces pourront être imposés.

III. Dispositions applicables aux zones urbaines « résidentielles » (U)

UA	Cette zone correspond au centre-ville de Sainte-Marie, aussi bien son cœur historique (centre-ville) que dans ses extensions (Le Verger, les Gaspards, ...). Elle couvre également les centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource. Deux secteurs UAb et UAz sont définis, correspondant à des dispositions spécifiques du quartier de Beauséjour.
UB	Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville.
UC	Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Convenance (à l'exception de la zone centrale), Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge. Il existe deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • un secteur UC1 correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka. • un secteur UC2 correspondant aux espaces bâtis situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.
UD	Cette zone couvre pour l'essentiel les écarts des hauts de Sainte-Marie. A cela s'ajoute quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas (autour de La Mare et de Gillot, à Ravine-des-Chèvres-les-Bas, en périphérie de Terrain Elisa). Il existe un secteur UD1 correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article U1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. En application de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
2. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
3. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
4. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et aux aléas du recul du trait de côte et/ou submersion marine délimités par le zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
6. Les terrains compris dans la bande littorale délimitée par la zone dite des cinquante pas géométriques identifiés au document graphique relèvent des dispositions prévues aux articles L.121-45 et suivants du code de l'urbanisme.
7. Les constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m² de surface de plancher sont soumises aux dispositions du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravaning.
4. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.
5. Les exploitations de carrières.

6. Les habitations légères de loisirs.

Article U2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les entrepôts, artisanat et commerces dont la surface de réserve est inférieure à la surface de vente.
2. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pour leur voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et de submersion marine.
5. Le long des linéaires délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux commerces et activités de services.
6. Dans les secteurs **UC1** et **UD1**, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. 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.
7. Dans les secteurs **UC2**, seule la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60 m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m².

Article U3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En zones **UA**, **UB** et **UC** et en dehors des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des objectifs de mixité sociale ainsi que pour les aménagements liés à la Défense nationale, tout projet visant à créer plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social (*LLTS et/ou LLS et éventuellement PLS ou accession aidée (LES ou PTZ)* si leur part n'excède pas le tiers des surfaces consacrées au LLTS et LLS) au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Sont interdits, admis ou soumis à conditions (synthèse articles U1 à U3)

Destination	Sous-destination	UA, UB, UC, UD	UC1 UD1	UC2 (en extension)
Habitation	Logement	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	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	✓	✗	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	?	✗	?
	Bureau	✓	✗	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✗	✓

2. Volumétrie et implantation des constructions

Article U4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les saillies sur les voies ou emprises publiques des balcons et toitures par rapport au nu des façades sont autorisées, à partir de 3,50 mètres au-dessus du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement, sans débord sur le gabarit de la voie de circulation.

En dessous d'une hauteur de 3,50 mètres, les saillies sur le domaine public (coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, et autres aménagements de façade) ne sont pas autorisées.

4.2 - Règle générale

En zones **UA** et **UB**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul.

En zones **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) et **UD** (y compris **UD1**), les constructions doivent s'implanter avec un recul.

En cas de recul, les constructions doivent s'implanter avec un minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement. Ce seuil est réduit à 2,00 mètres minimum en secteur **UAz**.

Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 35 mètres de l'axe de la 2x2 voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

4.3 - Exception

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

- les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement, hors de la 2x2 voies,
- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire la marge de recul existante,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent,
- les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal d'1,00 mètre par rapport à l'alignement.

Article U5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Champ d'application et définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 4. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

5.2 - Règle générale

Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.

5.3- Exception

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

- les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives,
- certains éléments de constructions peuvent occuper l'emprise de la marge de retrait : tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti. Nonobstant ces dispositions, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même retrait que la construction initiale,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent,
- les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un retrait minimal d'1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 - Champ d'application et définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, 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.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.2 - Règle générale

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

6.3 - Exception

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

- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent,
- les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale d'1,00 mètre par rapport aux constructions.

Article U7 - Emprise au sol des constructions

7.1 - Champ d'application et définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés.

7.2 - Règle générale

Sans objet en zone **UA**.

L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder en zone :

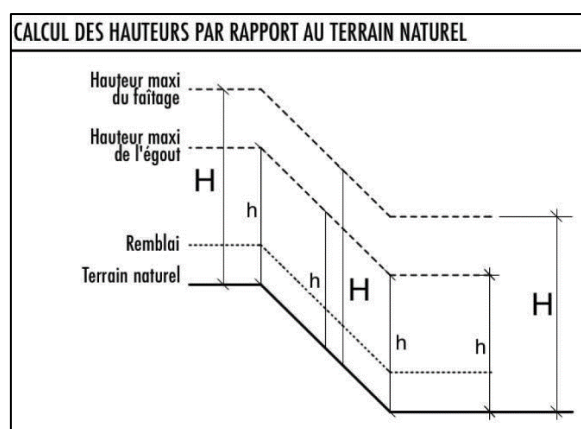
- **UB** : 70 % de l'unité foncière
- **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) : 60 % de l'unité foncière
- **UD** (y compris **UD1**) : 50 % de l'unité foncière

Article U8 - Hauteur des constructions

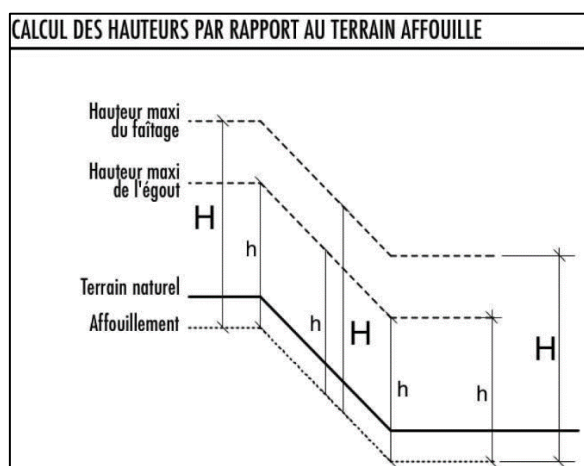
8.1 - Champ d'application et définition

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Zone **UA** :
 - 15,00 mètres à l'égout du toit
 - 18,00 mètres au faitage
 - 16,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
- Secteur **UAb** :
 - 18,00 mètres à l'égout du toit
 - 21,00 mètres au faitage
 - 19,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
- Secteur **UAz** :
 - 27,00 mètres à l'égout du toit
 - 30,00 mètres au faitage
 - 28,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
- Zone **UB** :
 - 12,00 mètres à l'égout du toit
 - 15,00 mètres au faitage
 - 13,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
- Zone **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) :
 - 10,00 mètres à l'égout du toit
 - 13,00 mètres au faitage
 - 11,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
- Zone **UD** (y compris **UD1**) :
 - 8,00 mètres à l'égout du toit
 - 11,00 mètres au faitage
 - 10,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs,
- dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50 mètre est autorisée,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les ouvrages techniques (antennes, antennes relais, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 - Conditions générales

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

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau doivent apparaître sur les plans des façades et des toitures et faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Il conviendra de préserver les sols par :

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement
- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

9.2 - Sont interdits

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente,
- la couleur blanche en toiture,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

9.3 - Façades

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et sauf contraintes techniques avérées, pour les façades d'une longueur supérieure à 20 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

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

9.4 - Toitures

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures en pente devront représenter au moins 50 % de l'emprise de la construction. Les pentes seront inférieures à 100 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et du soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

9.5 - Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum 0,40 mètre ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,00 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les clôtures devront préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés, les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00 mètres.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

9.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager. Sur ces murs, il ne sera autorisé comme clôture qu'un grillage doublé de haies vives.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.

Sauf impossibilité technique ou de disponibilité foncière, il est imposé une plantation de bandes végétales au pied des murs de soutènement, intégrant des espèces grimpantes comme le lierre pays (Ficus pumila).

9.7 - Eclairage

Les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

9.8 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

Article U10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article U11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments :

- en privilégiant la conception bioclimatique (ensoleillement, isolation, environnement végétal...)
- en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle,
- en respectant la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Il convient de concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Hormis les espaces de fonctionnalité nécessaires (entrée, garage, terrasse...), cette bande peut notamment être constituée :

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

4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article U12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1 - Espaces libres et espaces perméables

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre ou ne sont pas imperméabilisés en surface (pavés drainants ou à joints preux, dalle alvéolées, platelage bois, béton drainant ou poreux...), afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

L'unité foncière doit être traitée en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière sur au moins :

- en zone **UA** : 15% de la surface
- en secteur **UAz**, il n'est pas fixé de règles
- en zone **UB** : 20% de la surface
- en zones **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) et **UD** (y compris **UD1**) : 25% de la surface

La parcelle doit être perméable sur au moins :

- en zone **UA** : 20% de la surface
- en zone **UB** : 25% de la surface
- en zones **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) et **UD** (y compris **UD1**) : 30% de la surface

12.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. A titre indicatif, les annexes du règlement renvoient à des sites de référence qui visent à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places.

12.3 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le maintien des arbres remarquables, alignements d'arbres et espaces paysagers identifiés sur le document graphique du présent règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est obligatoire. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

12.4 - Aires de jeux, de loisirs et de jardin

En cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50 m².

5. Stationnement

Article U13 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

13.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre au moins à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,30 m

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 d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U13.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

13.2 - Normes de stationnement de véhicules

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur	
Habitation		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Conformément à l'article R.111-25 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, - l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. 0,5 place par logement si situés à moins de 500 m d'une gare routière ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	
Logements privés d'une surface de plancher inférieure à 100 m ²	1 place minimum par logement	
Logements privés d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m ²	Opération d'un seul logement	2 places minimum
	Opération de plusieurs logements	1,5 place minimum par logement
Logements privés situés à moins de 500 m d'une gare routière ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	1 place par logement	
Hébergement	1 place de stationnement minimum pour trois chambres	
Commerces et activités de services et bureaux		
Commerces, activités de service, locaux, des administrations publiques ou assimilés, bureaux et activités artisanales	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement minimum pour deux chambres	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		

Administration et assimilés, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, discothèque	1,5 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement 1 ^{er} degré	1 place de stationnement minimum par classe
Etablissement d'enseignement 2 nd degré	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Université	1 place de stationnement minimum pour 150 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé	1 place de stationnement minimum par lit
Autres équipements	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

En application de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Par ailleurs, il est obligatoire de prévoir l'installation de bornes de recharge électrique sur les parcs de stationnement concernés par les articles L.113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat.

13.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

13.4 - Le stationnement des deux roues

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

IV. Dispositions applicables aux zones urbaines « d'activités » (U)

UEa	Cette zone correspond à la zone dédiée au développement des activités aéroportuaires à proximité de l'aéroport Rolland Garros.
UEc	Cette zone couvre les zones de développement commercial, de services et/ou tertiaire.
UEm	Cette zone correspond à des espaces d'activités mixtes, regroupant des activités de production ou commerciales et de services.
UEp	Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.
UR	Cette zone couvre l'aéroport Rolland Garros et les installations aéroportuaires et activités s'y rattachant.
UT	Cette zone couvre les espaces à dominante d'activités de loisirs, de tourisme notamment pour le Village Bienvenue. Elle comprend un secteur UTp correspondant au secteur du port et des espaces à proximité pour l'implantation d'activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article U1 « activités » - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

- En application de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
- En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
- Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et aux aléas du recul du trait de côte et/ou submersion marine délimités par le zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
- Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
- Les terrains compris dans la bande littorale délimitée par la zone dite des cinquante pas géométriques identifiés au document graphique relèvent des dispositions prévues aux articles L.121-45 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m² de surface de plancher sont soumises aux dispositions du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article U2 « activités », sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

Article U2 « activités » - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les travaux d'extension limitée des constructions existantes régulièrement édifiées, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 20m² pour les bâtiments d'habitation et 100m² pour les autres vocations.
- Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque

naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et de submersion marine.

3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, à la réduction des risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant
4. A l'exception de la zone **UEp**, les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.
5. En zone **UEa**, sous réserve d'être en interface avec la plateforme aéroportuaire, en lien avec le fret aérien ou avec les importations et les exportations par voie aérienne, sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux à destination de bureaux, d'hôtel, de restauration, de loisirs, de recherche et locaux de recherche, de services, d'enseignement, de formation, de séminaires et congrès, d'équipement d'intérêt collectif, de parking commun, de commerce et commerces de gros, de production, transformation et de services aux entreprises, de logistique, de production et d'activités de distribution et de magasinage.
6. En zone **UEc**, sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureaux.
7. En zone **UEm**, sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et des autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
8. En zone **UEp**, sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de restauration, de bureaux, d'hôtel, de services publics et d'équipements d'intérêt collectif sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation de la zone d'activités concernée.
9. En zone **UR**, sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux liées la mise en place d'installations aéroportuaires ainsi que ceux à destination de bureaux, commerces et activités de services, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'infrastructure aéroportuaire. L'hébergement du personnel et les bâtiments de restauration sont également autorisés. Ces constructions doivent respecter les contraintes émanant de l'ICPE Avifuel, classé SEVESO seuil bas.
10. En zone **UT**, à condition d'être en lien avec une activité touristique et de loisirs, seules la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60 m². Dans le secteur **UTp**, ces destinations sont autorisées ainsi que les bureaux et activités économiques à condition que leur implantation soit compatible avec le fonctionnement de l'infrastructure portuaire.

Article U3 « activités » - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Sont interdits, admis ou soumis à conditions (synthèse articles U1 à U3 « activités »)

Destination	Sous-destination	UEa	UEc	UEm	UEp	UR	UT	UTp
Habitation	Logement "classique"	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Logement de gardiennage	?	?	?	✗	?	?	?
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	?	✗	✗
Commerce et activités de service	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	✗	✓	✓	?	✗	✓	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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	?	✓	✓	?	?	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	?	✓	✓	?	?	?	?
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	?	✗	✓	✓	?	✗	✗
	Entrepôt	?	✗	✓	✓	?	✗	?
	Bureau	?	✓	✓	✓	?	✗	?
	Centre de congrès et d'exposition	?	✗	✓	✓	?	✗	✗

Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---

2. Volumétrie et implantation des constructions

Article U4 « activités » - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

4.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de la voie avec un minimum par rapport à l'alignement de :

- en zones **UEc, UEm, UEp** et **UT** : 3 mètres
- en zones **UEa** et **UR** : 5 mètres

Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 35 mètres de l'axe de la 2x2 voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

4.3 - Exception

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

- les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement, hors de la 2x2 voies,
- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire la marge de recul existante,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article U5 « activités » - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Champ d'application et définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,

- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 4. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

5.2 - Règle générale

Les constructions peuvent joindre :

- en zones **UEc, UEm, UEp** et **UT** : une ou deux limites séparatives
- en zones **UEa** et **UR** : une limite séparative

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.

5.3- Exception

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

- les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives, hors de la 2x2 voies,
- certains éléments de constructions peuvent occuper l'emprise de la marge de retrait : tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti. Nonobstant ces dispositions, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même retrait que la construction initiale,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article U6 « activités » - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 - Champ d'application et définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, 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.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.2 - Règle générale

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

6.3 - Exception

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

- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article U7 « activités » - Emprise au sol des constructions

7.1 - Champ d'application et définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés.

7.2 - Règle générale

L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder en zone :

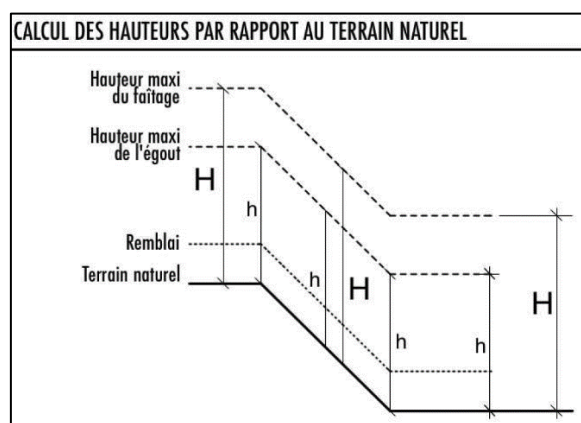
- **UEm et UEp** : 75% de l'unité foncière
- **UEc** : 70% de l'unité foncière
- **UEa** : 60 % de l'unité foncière
- **UR** : 75 % de l'unité foncière
- **UT** : 30% de l'unité foncière

Article U8 - Hauteur des constructions

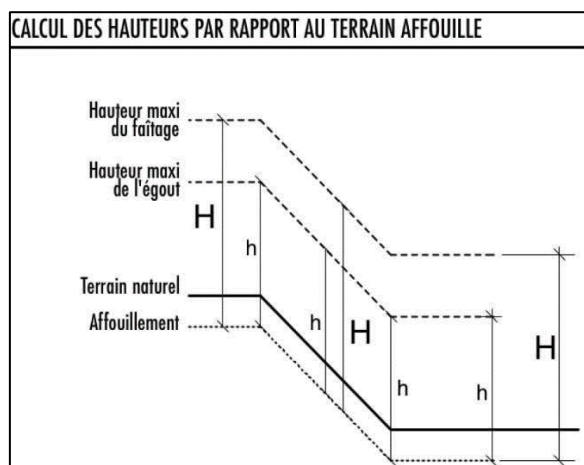
8.1 - Champ d'application et définition

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



8.2 - Règle générale

La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à :

- Zone **UEa** : 24 mètres
- Zones **UEm** et **UEp** : 16 m
- Zone **UR** : 24 mètres
- Zone **UEc** : 14 mètres
- Zone **UT** : 11 mètres

8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U9 « activités » - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 - Conditions générales

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

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau doivent apparaître sur les plans des façades et des toitures et faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Il conviendra de préserver les sols par :

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement
- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

9.2 - Sont interdits

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente,
- la couleur blanche en toiture,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

9.3 - Façades

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

9.4 - Toitures

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et du soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

9.5 - Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum 0,40 mètre ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,50 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres doublé d'une haie vive.

Les clôtures devront préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

9.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager. Sur ces murs, il ne sera autorisé comme clôture qu'un grillage doublé de haies vives.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.

Sauf impossibilité technique ou de disponibilité foncière, il est imposé une plantation de bandes végétales au pied des murs de soutènement, intégrant des espèces grimpantes comme le lierre pays (*Ficus pumila*).

9.7 - Eclairage

Les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

9.8 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

Article U10 « activités » - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article U11 « activités » - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments :

- en privilégiant la conception bioclimatique (ensoleillement, isolation, environnement végétal...)
- en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle,
- en respectant la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Il convient de concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Hormis les espaces de fonctionnalité nécessaires (entrée, garage, terrasse...), cette bande peut notamment être constituée :

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

4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article U12 « activités » - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1 - Espaces libres et espaces perméables

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre ou ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

L'unité foncière doit être traitée en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager (pavés drainants ou à joints preux, dalle alvéolées, platelage bois, béton drainant ou poreux...), avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière sur au moins :

- en zone **UT** : 50% de la surface
- en zones **UEa** et **UEc** : 20% de la surface
- en zones **UEm** et **UEp** : 15% de la surface
- en zone **UR** : 10 % de de la surface

La parcelle doit être perméable sur au moins :

- en zone **UT** : 55% de la surface
- en zone **UEc** : 25% de la surface
- en zone **UR** : 20 % de de la surface
- en zones **UEa**, **UEm** et **UEp** : 15% de la surface

12.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. A titre indicatif, les annexes du règlement renvoient à des sites de référence qui visent à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places.

5. Stationnement

Article U13 « activités » - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

13.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre au moins à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,30 m

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 d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U13.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

13.2 - Normes de stationnement de véhicules

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur
Habitation	
Logements autorisés dans la zone d'une surface de plancher inférieure à 100 m ²	1 place minimum par logement
Logements autorisés dans la zone d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m ²	1,5 place minimum par logement

Commerces et activités de services	
Commerces, activités de service, activités artisanales, locaux et bureaux des administrations publiques ou assimilés	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher y compris l'espace de stockage
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement minimum pour deux chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Administration et assimilés, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, discothèque	1,5 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement 1 ^{er} degré	1 place de stationnement minimum par classe
Etablissement d'enseignement 2 nd degré	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Université	1 place de stationnement minimum pour 150 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé	1 place de stationnement minimum par lit
Autres équipements	1 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie et entrepôt	0,5 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureau	1,5 place de stationnement minimum pour 100 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

En application de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Par ailleurs, il est obligatoire de prévoir l'installation de bornes de recharge électrique sur les parcs de stationnement concernés par les articles L.113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat.

13.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

13.4 - Le stationnement des deux roues

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

V. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et orientations).

La temporalité de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU du PLU de Sainte-Marie prévoit le phasage suivant :

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et son caractère exécutoire : il s'agit des zones d'enjeux de développement urbain à court terme, indépendamment de toute vocation.

Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031, lorsque les voies et réseaux suffisants seront présents en périphérie de la zone.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUindécée 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. En application de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
2. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
3. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
4. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et aux aléas du recul du trait de côte et/ou submersion marine délimités par le zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
6. Les constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m² de surface de plancher sont soumises aux dispositions du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR.

1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article AUindécée 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUindécée 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les zones 1AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Les zones 2AU sont ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031, lorsque les voies et réseaux suffisants seront présents en périphérie de la zone.
3. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et de submersion marine.

5. Sur le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
6. Respecter les densités minimales brutes suivantes par rapport à la surface du terrain d'assiette :
 - en zone **AUa**, 50 logements par hectare,
 - en zone **AUb**, 25 logements par hectare tout en respectant le nombre de logements indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - en zone **AUc**, 25 logements par hectare, tout en respectant le nombre de logements indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone. Pour les projets ne résultant pas de la destination d'habitation, l'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher.

Article AUindicée 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

2. Volumétrie et implantation des constructions

Article AUindicée 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUindicée 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation :

Article AUindicée 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUindicée 7 - Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUindicée 8 - Hauteur des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUindicée 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUindicée 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUindicée 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUindicée 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

5. Stationnement

Article AUindicée 13 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

VI. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

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

La zone agricole de Sainte-Marie (zone A) comporte des secteurs spécifiques :

Acu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
Aenr	Il correspond à la zone d'implantation d'un parc éolien.
Ap	Il correspond à une zone historique de culture au potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager caractérisé par une capacité de régénération des milieux en sous-bois difficiles du fait de la prolifération d'espèces exotiques avec ponctuellement la présence d'espèces patrimoniales à préserver.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. En application de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
2. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
3. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
4. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et aux aléas du recul du trait de côte et/ou submersion marine délimités par le zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
6. Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole.

Article A2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

2.1 - Rappels

Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.

2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :

1. A l'exception des secteurs **Acu**, **Aenr** et **Ap**, 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. Dans le cas de bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées soumises à enregistrement ou déclaration, conformément aux dispositions du code de l'environnement, la justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de la déclaration devra être fournie dans le respect de la réglementation en vigueur. Les bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental devront se soumettre aux prescriptions prévues par ce dernier. Dans ce cas, un plan d'épandage doit être fourni.
2. Dans le secteur **Ap**, la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et les activités et aménagements à destination agricole et d'élevages sans nouvelle construction dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles n'engendrent pas la destruction ou une menace pour les espèces patrimoniales existantes.
3. Dans le secteur **Acu**, est autorisée la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

Logement et extensions des habitations existantes :

4. A l'exception des secteurs **Acu**, **Ap** et **Aenr**, les constructions à usage d'habitation principale d'un exploitant agricole strictement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Elles doivent être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation (type de production, pérennité de l'exploitation, etc.) et par l'opportunité du choix de l'implantation dont la nécessité impose un lien de proximité immédiate avec les unités de production. De même, ce choix d'implantation doit être adapté au site, notamment au regard de l'insertion paysagère.
5. A l'exception des secteurs **Acu**, **Ap** et **Aenr**, les travaux d'amélioration, d'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou de reconstruction à l'identique sont admis sous réserve de justification de la régularité du bâti existant et à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60 m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m².

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

6. A l'exception des secteurs **Acu**, **Ap** et **Aenr**, en dehors des espaces proches du rivage et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises, dans le respect des dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé en priorité dans l'enveloppe des bâtiments existants régulièrement édifiés ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables et parc éolien, ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Les voies et sentiers identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques sont à conserver et restaurés dans le parti originel de composition.
10. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations

nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole préexistante.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

11. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et/ou de submersion marine.

Article A3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

2. Volumétrie et implantation des constructions

Article A4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

4.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement.

4.3 - Exception

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

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article A5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 4. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

5.2 - Règle générale

Les constructions peuvent joindre une limite séparative.

Si la largeur sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

5.3 - Exception

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

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,
- certains éléments de constructions peuvent occuper l'emprise de la marge de reculement : tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 - Champ d'application et définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, 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.

6.2 - Règle générale

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

6.3 - Exception

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

- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article A7 - Emprise au sol des constructions

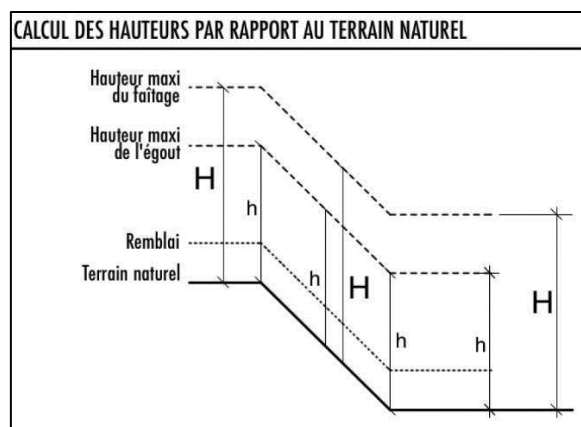
Sans objet.

Article A8 - Hauteur des constructions

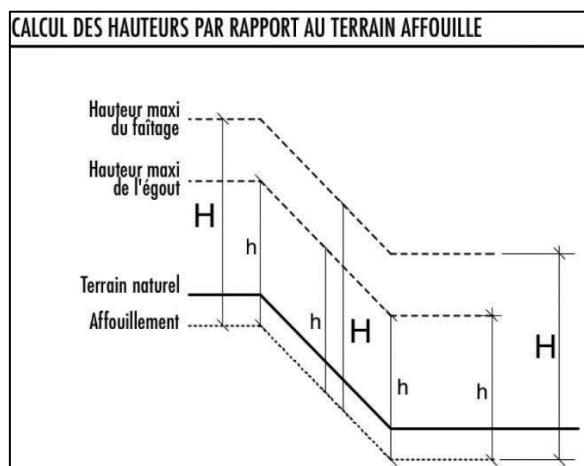
8.1 - Champ d'application et définition

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4,00 mètres à l'égout du toit
- 6,00 mètres au faîtage

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les ouvrages techniques (antennes, antennes relais, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables (éoliennes...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

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

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

Les sols sont à préserver par :

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement
- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

Sont interdits :

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la couleur blanche en toiture
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits

9.1 - Façades

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

9.2 - Toitures

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures en pente devront représenter au moins 50 % de l'emprise de la construction. Les pentes seront comprises entre 25 % et 100 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et du soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

9.3 - Clôtures et murs

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

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum 0,40 mètre ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 1,80 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive

Les clôtures végétales, hors portail et leurs supports, sont privilégiées. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales (Cf démarche DAUPI de l'OAP). Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie favorisant les perméabilités écologiques. Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics des dispositions différentes peuvent être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés, les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00 mètres.

9.4 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager. Sur ces murs, il ne sera autorisé comme clôture qu'un grillage doublé de haies vives.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.

9.5 - Eclairage

Les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

9.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

Article A10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article A11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article A12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. A titre indicatif, les annexes du règlement renvoient à des sites de référence qui visent à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

5. Stationnement

Article A13 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

13.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre au moins à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,30 m

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 d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article A13.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

13.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

VII. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

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

Il existe plusieurs secteurs spécifiques :

Npnr	Il correspond aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
Nr	Il correspond aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion.
Ncu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
Nli	Il correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la Pointe des Haziers et l'embouchure de la rivière des Pluies, identifiés dans le chapitre particulier du SAR, valant SMVM.
Npv	Il correspond aux espaces destinés à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. En application de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
2. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et aux aléas du recul du trait de côte et/ou submersion marine délimités par le zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

Article N2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

2.1 - Rappels

1. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
2. En application de l'article L.111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

2.2 - Sont admis sous condition

Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

1. Dans le secteur **Npnr**, seuls les activités, travaux, aménagements, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion délivrée après avis de son Conseil Scientifique, conformément à l'article L.331-4 du code de l'Environnement, peuvent être admis.

2. A l'exception du secteur **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
3. En secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 du code de l'urbanisme.
4. Dans le secteur **Ncu**, est autorisée la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

5. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Ncu**, **Npv** et **Nli**, les travaux d'amélioration, d'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou de reconstruction sont admis sous réserve de démonstration de la régularité du bâti existant et à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60 m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m².

La valorisation agricole et touristique des espaces naturels :

6. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Ncu**, **Npv** et **Nli**, les activités et constructions à destination agricole et d'élevages à condition de s'insérer dans le milieu environnant et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
7. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, poste de secours, sanitaires publics etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

8. Dans le secteur **Npv**, sont admis les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.
9. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le Plan de Prévention des Risques ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.
10. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
11. Sous réserve de l'application des articles L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 du code de l'urbanisme, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
12. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole préexistante.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et/ou de submersion marine.

Article N3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

2. Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

4.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement.

4.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article N5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 4. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

5.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

Les constructions peuvent joindre une limite séparative.

Une distance minimale de 3 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.

5.3 - Exception

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

- certains éléments de constructions peuvent occuper l'emprise de la marge de reculement : tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 - Champ d'application et définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, 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.

6.2 - Règle générale

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

6.3 - Exception

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

- sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

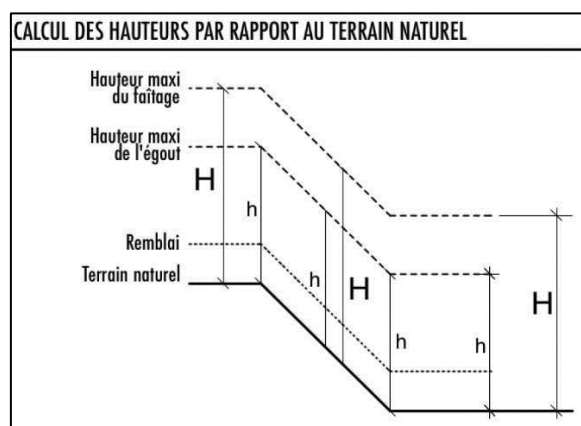
Article N7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

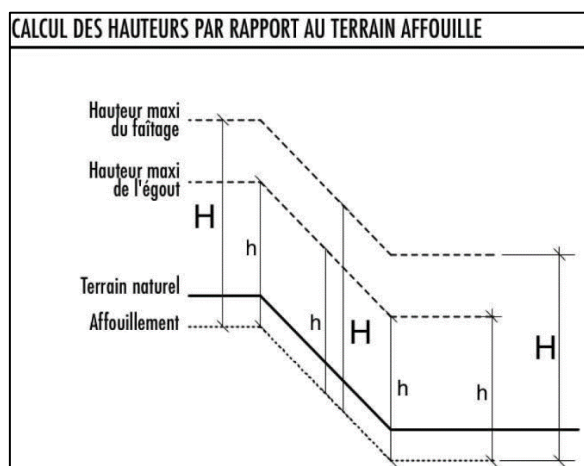
Article N8 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4,00 mètres à l'égout du toit
- 6,00 mètres au faitage

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

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

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

Les sols sont à préserver par :

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement
- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

Sont interdits :

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la couleur blanche en toiture
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits

9.1 - Façades

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

9.2 - Toitures

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures en pente devront représenter au moins 50% de l'emprise de la construction. Les pentes seront inférieures à 100 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et du soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

9.3 - Clôtures et murs

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

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum 0,40 mètre ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,00 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés, les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00 mètres.

9.4 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager. Sur ces murs, il ne sera autorisé comme clôture qu'un grillage doublé de haies vives.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.

9.5 - Eclairage

Les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

9.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

Article N10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article N11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

4. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article N12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. A titre indicatif, les annexes du règlement renvoient à des sites de référence qui visent à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

12.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le maintien des arbres remarquables, alignements d'arbres et espaces paysagers identifiés sur le document graphique du présent règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est obligatoire. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

5. Stationnement

Article N13 – Obligation de réalisation d’aires de stationnement

13.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre au moins à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,30 m

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 d’augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l’article A13.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d’activité supplémentaire.

13.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d’habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Annexes



1. Exemples de sites de référence pour les espèces de plantes à favoriser et à proscrire

<http://daupi.cbnm.org> - espèces à favoriser

<https://www.especiesinvasives.re/focus/article/liste-especes-flore> - espèces à proscrire

2. Protection d'arbres et d'alignements d'arbres (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Source : observatoire des arbres de La Réunion

<p>Delonix regia – Flamboyant</p> 	<p>Contexte de l'arbre</p> <p>Situation : Le long d'une voie, route, rue, chemin</p> <p>Visible depuis l'espace public : Non</p> <p>Statut de propriété : Public</p> <p>Description de l'arbre</p> <p>Taxonomie inpn : Delonix regia (Bojer) Raf., 1837 , Flamboyant, Flamboyant royal, Flamboyant, Flanbwayan, Tsara volo</p>
<p>Tamarinus indica – Tamarinier</p> 	<p>Caractères remarquables : - Tronc creux - Situation dans son environnement : repère de l'entrée de Bois Madame</p> <p>Contexte de l'arbre</p> <p>Situation : Place / Parc et espace vert</p> <p>Visible depuis l'espace public : Non</p> <p>Statut de propriété : Public</p> <p>Description de l'arbre</p> <p>Taxonomie inpn : Tamarindus indica L., 1753 , Madiro kakazo, tamare, vaioata ,Tamarin d'Inde, Tamarin d'Inde, Tamarin des bas, Tamarin, Tamarin pays, Tamarinier, Tamarinier, Vaioata, Waju oua malavuni</p> <p>Nombre d'individus : 1 Arbre(s)</p> <p>Tronc(s) : 1 Tronc : Circonférence : 2.6 m.</p> <p>Hauteur estimée : 18 Mètres</p> <p>Valeur et reconnaissance</p> <p>Intérêt de l'arbre : Aspect / Repère dans le paysage</p>

Syzygium samarangense (Blume) Merr. et L.M. Perry – Jamalac



Nuisances/Menaces : - Taille sévère (cf photo avant taille) - Arbre déperissant, le tronc est creux

Contexte de l'arbre

Situation :
Place

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :

Syzygium samarangense (Blume) Merr. & L.M.Perry, 1938 , Jamalac

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :

1 Tronc : | Circonférence : 46 m.

Hauteur estimée : 11 Mètres

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :

Dimensions / Aspect

Champac à fleurs blanches - Michelia alba



Nuisances/menaces : Taille sévère

Contexte de l'arbre

Situation :
Place

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :

Magnolia champaca (L.) Baill. ex Pierre, 1880 , Champac, Champaca, Champak, Champak tree, Joy Perfume Tree, Champaca Yellow Champaka, Orange Chempaca, Orange Champak, Orange Champaka, Chempaca Merah, Sapu, Cempaka Kuning

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :

1 Tronc : | Circonférence : 2.5 m.

Hauteur estimée : 11 Mètres

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :

Dimensions / Rareté botanique

Terminalia arjuna - Carambole marron



3 arbres alignés le long de la mairie Nuisances/Menaces : - Elagage - Un des arbres présente des stries (stries de croissance ?)

Contexte de l'arbre

Situation :
Place

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :

Terminalia arjuna (Roxb. ex DC.) Wight & Arn., 1834 , Carambole marron, Arjuna

Tronc(s) :

1 Tronc : | Circonférence : 2.3 m.

Hauteur estimée : 20 Mètres

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :

Dimensions

Takamaka - Calophyllum inophyllum



Contexte de l'arbre

Milieu :
Urbain

Situation :
Place

Visible depuis l'espace public : Oui

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :

Calophyllum inophyllum L., 1753, 'ati, tamanu, Feta'u, Fic, Mtondro, Takamaka, Tacamaca, Tacamahaca de Bourbon, Takamaka des bas, Tacamaque, Tatamaka, Tamanou, tamanou du bord de mer, laurier d'Alexandrie, tamanu, temanu

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :

1 Tronc : | Circonférence : 1.6 m.

Hauteur estimée : 15 Mètres

Diamètre du houppier : 15 Mètres

Vie de l'arbre

Nuisance actuelle ou menace

Commentaire sur la vie de l'arbre :

Elagage fort à cause du parking; proximité de deux Ficus microcarpa

Valeur et reconnaissance

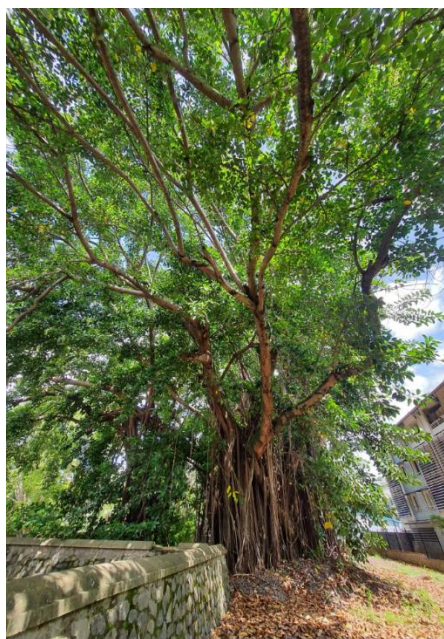
Intérêt de l'arbre :

Aspect

Reconnaissance(s)

BEAU

Caoutchouc(s)



ENSEMBLE ARBORÉ.

Groupe d'arbres situés sur un parking entre des logements et bord de ravine Charpentier. Très visible depuis la route principale.

Contexte de l'arbre

Milieu :
Urbain

Situation :
Cours d'eau, ripisylve, ravine / Place

Visible depuis l'espace public : Oui

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :

Ficus elastica Roxb. ex Hornem., 1819, Caoutchouc, Figuier à caoutchouc, Caoutchouc, Figuier caoutchouc, Caoutchouc, Figuier caoutchouc, Caoutchouc, Lastic

Nombre d'individus : 7 Arbre(s)

Silhouette : Couronne remontée

Présence de contreforts : Oui

Hauteur estimée : 20 Mètres

Diamètre du houppier : 40

Type de feuillage : Persistant

Vie de l'arbre

Plantation et histoire

Source et autres informations concernant la plantation :
estimé avant 1969

État

État apparent : Sain

Présence de ravageurs et maladies (bioagresseur) : Non

Entretien dans le respect de la physiologie de l'arbre : Arbre entretenu

Nuisance actuelle ou menace

Menace future : Aucune menace reconnue

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :

Aspect / Dimensions / Intérêt écologique

Echelle d'intérêt :

Régionale / Communale

Reconnaissance(s)

BEAU

Samans alignés

Ensemble formé par 11 samans alignés et un arbre de l'intendance Histoire : fait partie de l'allée qui menait à l'ancien domaine- Anecdotes / Habitudes : anciennement, des bazardiens vendaient leurs produits sous l'arbre de l'intendance. Autre : L'arbre de l'intendance a reçu un prix dans le concours «auprès de mon arbre» animé par le Quotidien et l'ONF

Contexte de l'arbre**Situation :**

Parc et espace vert

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre**Tronc(s) :**

1 Tronc : | Circonférence : 44 m.

Hauteur estimée : 25 Mètres

Valeur et reconnaissance**Intérêt de l'arbre :**

Dimensions / Aspect / Valeur historique

Alignement d'arbres à Concorde**Contexte de l'arbre****Situation :**

Le long d'une voie, route, rue, chemin / Forêt, bois, lisière, clairière

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Valeur et reconnaissance**Intérêt de l'arbre :**

Aspect / Repère dans le paysage

Ruizia cordata - Bois de senteur blanc**Contexte de l'arbre****Situation :**

Jardin, cour

Visible depuis l'espace public : Oui

Statut de propriété : Privé

Description de l'arbre**Taxonomie inpn :**

Ruizia cordata Cav., 1787 , Ruizie cordée, Bois de senteur blanc, Bois de chanteur, Bois de senteur

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :

1 Tronc : | Circonférence : 25 m.

Hauteur estimée : 3 Mètres

Valeur et reconnaissance**Intérêt de l'arbre :**

Rareté botanique

Bois de demoiselle - *Phyllanthus casticum*



Contexte de l'arbre

Situation :
Le long d'une voie, route, rue, chemin

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :
Phyllanthus casticum P.Willemet, 1796 , Bois de demoiselle, Bois de mazelle

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :
1 Tronc : | Circonférence : 3.1 m.

Hauteur estimée : 5 Mètres

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :
Rareté botanique

Olea europaea L. – Olivier



Contexte de l'arbre

Situation :
Le long d'une voie, route, rue, chemin

Visible depuis l'espace public : Non

Statut de propriété : Public

Description de l'arbre

Taxonomie inpn :
Olea europaea L., 1753 , Olivier d'Europe

Nombre d'individus : 1 Arbre(s)

Tronc(s) :
1 Tronc : | Circonférence : 2.8 m.

Hauteur estimée : 6 Mètres

Valeur et reconnaissance

Intérêt de l'arbre :
Rareté botanique

3. Éléments bâtis à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Le numéro indiqué dans le présent tableau permet d'identifier l'élément bâti sur le règlement graphique.

Numéro	Référence cadastrale	Lieu-dit	Adresse	Identification sommaire	Propriétaire
1	AT 2508	Boiscourt	30 Chemin de Ligne	Moulin à vent	Privé
2	AV 1337	Rivière des Pluies	36 rue Debassyns	Moulin maïs	Privé
3	AV 15	Rivière des Pluies	Rue Debassyns	Cave/prison	Commune
4	AV 1945 et AV 538	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Oratoires Vierge Noire	Commune et Privé
5	AV 1945 et AV 538	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Vierge Blanche	Commune et Privé
6	AV 1945	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Eglise Saint-François Xavier	Commune
7	AD 38	Centre-ville	24 Rue de la République	Mosquée Sunnite	Privé
8	AD 437	Centre-ville	3 rue de la République	Mairie de centre-ville	Commune
9	AD 437	Centre-ville	Rue de la république	Fontaine publique de 1859	Commune
10	AS 60	Bois Rouge	Rue Routier Grandval	Ecole Bois Rouge	Commune
11	BH 552	Ravine des Chèvres	Rue du Général de Gaulle	Citerne Ravine des Chèvres	Privé
12	BC 361	Gillot	74 Av. Roland Garros	Statut des enfants de la Creuse	Etat
13	Non cadastré	Centre-ville	Rue Martin Flacourt	Rail de chemin de Fer Flacourt	Non cadastré
14	BM 457	Centre-ville	Rue Martin Flacourt	Ancien Foyer de l'enfance	Conseil Départemental
15	AD 195	Centre-ville	Rue du Vingt Décembre	Construction citerne 1	Commune
16	AE 264	Centre-ville	Rue Frère Scubilion	Ancienne salle des fêtes	Commune
17	AP 631	La Ressource	Impasse Séminaire	Cimetière des Jésuites	Commune
18	AW 428	Rivière des Pluies	Rue de la Vierge Noire (RD 61)	Cimetière parking ancien SKAL	Commune
19	AX 123	Gillot	Ruelle Mangoustans	Construction ancienne, ancien Maire Axel Kichenin	Privé
20	AP 2538	La Ressource	Route de la Ressource (RD 62)	Eglise la Ressource	Privé
21	AV 344	Rivière des Pluies	Rue Roger Payet	Mairie annexe	Commune
22	AV 346 AV 1987 AV 1988	Rivière des Pluies	Rue Roger Payet	Ecole Sainte Madeleine	Privé

