



Commune de **Sainte-Suzanne**

*Département de la Réunion*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Prescrit le 28 février 2018

Arrêté le 24 septembre 2024

Approuvé le 29 septembre 2025

# Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT .....  | 3         |
| 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....                                       | 3         |
| 2.1 - <i>Les articles d’ordre public du règlement national d’urbanisme</i> .....  | 3         |
| 2.2 - <i>Les servitudes d’utilité publique et les prescriptions prises au titre des législations spécifiques</i> .....                          | 4         |
| 2.3 - <i>La zone dite des cinquante pas géométriques.....</i>   | 4         |
| 2.4 - <i>La prise en compte des zones d’aléa soumises à des risques naturels</i> .....  | 4         |
| 2.5 - <i>Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres</i> .....  | 4         |
| 2.6 - <i>La réciprocité d’implantation des constructions.....</i>   | 4         |
| 2.7 - <i>La réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.....</i>  | 5         |
| 2.8 - <i>La loi du 10 mars 2023 relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables</i> .....                                   | 5         |
| 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....  | 5         |
| 3.1 - <i>Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones urbaines</i> .....   | 5         |
| 3.2 - <i>Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser</i> .....  | 6         |
| 3.3 - <i>Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones agricoles.....</i>   | 6         |
| 3.4 - <i>Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières</i> .....  | 6         |
| 3.5 - <i>Le plan local d’urbanisme prévoit des emplacements réservés.....</i>   | 7         |
| 3.6 - <i>Le plan local d’urbanisme délimite les espaces boisés classés</i> .....  | 7         |
| 3.7 - <i>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.....</i> | 7         |
| 4 – GUIDE D’UTILISATION DU REGLEMENT .....  | 7         |
| 4.1 – <i>Les modalités de lecture du règlement.....</i>   | 7         |
| 4.2 – <i>La définition des destinations et sous-destinations</i> .....  | 8         |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....   | <b>10</b> |
| ZONES UA, UB ET UC.....   | 10        |
| Section 1 : <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i> .....   | 10        |
| Section 2 : <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....  | 12        |
| Section 3 : <i>Equiperment et réseaux</i> .....   | 19        |
| ZONE UE .....   | 20        |
| Section 1 : <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i> .....   | 20        |
| Section 2 : <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....  | 22        |
| Section 3 : <i>Equiperment et réseaux</i> .....   | 28        |
| <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....   | <b>29</b> |
| Section 1 : <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i> .....   | 29        |
| Section 2 : <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....  | 30        |
| Section 3 : <i>Equiperment et réseaux</i> .....   | 31        |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>   | <b>32</b> |
| Section 1 : <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i> .....   | 32        |
| Section 2 : <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....  | 34        |
| Section 3 : <i>Equiperment et réseaux</i> .....   | 38        |
| <b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....  | <b>39</b> |
| Section 1 : <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i> .....   | 39        |
| Section 2 : <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....  | 41        |
| Section 3 : <i>Equiperment et réseaux</i> .....   | 44        |
| <b>ANNEXES.....</b>   | <b>46</b> |
| AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE.....   | 46        |
| LISTE ET DESCRIPTION DES EDIFICES INVENTORIES AU TITRE DE L’ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L’URBANISME CONSIDERES D’INTERET PATRIMONIAL           | 47        |
| EXEMPLES DE SITES DE REFERENCE POUR LES ESPECES DE PLANTES A FAVORISER ET A PROSCRIRE .....   | 48        |

# Titre I - Dispositions générales

Le présent règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-1 et suivants, particulièrement les articles L151-8 à L151-42 ainsi qu'en application des articles R151-9 à R151-16.

## 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Sainte-Suzanne, 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. 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.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées

## 2 - 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 :

### 2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre Ier du titre Ier du Livre Ier) 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.* »

## 2.2 - 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.

## 2.3 - 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.

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. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

## 2.4 - La prise en compte des zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le territoire de la commune de Sainte-Suzanne est concerné par un **Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles « inondations et mouvements de terrain »** approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2015. Un Porter à Connaissance « aléa inondation » de l'Etat du 17 mars 2020 actualise la prise en compte des connaissances liées à l'aléa inondation dans le secteur de La Marine et de Quartier-Français. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Le territoire est concerné par 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 3 janvier 2020. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

## 2.5 - 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-Suzanne.

## 2.6 - 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. »

## 2.7 - 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.

## 2.8 - 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.

## 3 - Division du territoire en zones

En application de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU 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.

### 3.1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines

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

|           |  |
|-----------|--|
| <b>UA</b> | Elle correspond au centre aggloméré de Sainte-Suzanne et de Quartier Français, caractérisés par un tissu urbain dense et continu. Elle regroupe les principaux équipements publics, les commerces et les services, ainsi que les équipements de loisirs. Les fonctions centrales doivent être maintenus en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre. En outre, le PLU a pour objectif de préserver les morphologies urbaines qui caractérisent des rues anciennes. La zone possède 2 sous-secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur <b>UAc</b>, correspondant à une zone de développement commercial</li> <li>- le secteur <b>UAv</b>, correspondant à une zone de valorisation de site à Quartier Français</li> </ul> |
| <b>UB</b> | Elle correspond aux secteurs résidentiels des quartiers Bagatelle, Deux Rives, Commune-Bègue et Bel-Air. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée   |
| <b>UC</b> | Elle couvre les bourgs et territoires ruraux habités, souvent des hauts, à dominante d'habitat individuel et rural dont le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole environnant. Il existe un secteur <b>UC1</b> correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.  |
| <b>UE</b> | Elle 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.  |

### 3.2 - 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 III du présent règlement.

Dans ces zones AU indiquée, les constructions 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. Il existe deux types de zone :

|            |  |
|------------|--|
| <b>1AU</b> | Elles correspondent aux espaces prioritaires d'ouverture à l'urbanisation. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute autre nouvelle extension urbaine.  |
| <b>2AU</b> | Elles correspondent aux espaces d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2031. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra toutefois intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquée entrepris de la zone réglementaire concernée. |

### 3.3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

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

- Le secteur **Acu** correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR ;
- Le secteur **Aenr** correspondant à la zone d'implantation d'une ferme éolienne et agrivoltaïque à Bras-Pistolet.

### 3.4 - 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, 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 V du présent règlement. En plus de la zone N protectrice « classique » la zone naturelle de Sainte-Suzanne comporte six secteurs spécifiques :

- le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale,
- le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion,
- le secteur **Nlit**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral de la Pointe des Haziers, de la Rivière Sainte-Suzanne et du littoral ainsi que de la Rivière Saint-Jean, identifiés dans le chapitre particulier du SAR, valant SMVM,
- le secteur **Nt**, dont l'objectif est de permettre des activités touristiques au Bocage tout en conservant le caractère naturel de la zone,
- le secteur **Ndé**, couvrant le centre d'enfouissement technique et de traitement des déchets,
- le secteur **Nenr**, correspondant à la zone d'implantation d'une ferme éolienne à Bras-Pistolet.

### 3.5 - Le plan local d'urbanisme prévoit des emplacements réservés

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

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 dans une pièce spécifique 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.

### 3.6 - Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés

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

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

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

### 3.7 - 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.

## 4 - Guide d'utilisation du règlement

### 4.1 - Les modalités de lecture du règlement

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

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions communes applicables à toutes les zones » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés.

Le règlement des différentes zones est détaillé aux titres II à V.

Les informations nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du règlement figurent en annexe.

Les règles de chaque zone du PLU sont organisées en trois 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 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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,
- l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions,
- la végétalisation, le traitement des espaces libres,
- les conditions de stationnement.

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

Ce chapitre fixe les 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).

## 4.2 - La définition des destinations et sous-destinations

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION   | DÉFINITION   |
|---|--|--|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b><br>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.  |
| <b>Habitation</b><br>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.  |
| <b>Commerces et activités de services</b><br>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 six 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. | <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>Hébergement hôtelier et touristique</i>                           | Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.   |
|   | <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.   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b><br>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.  | <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>Salle de congrès et d'exposition</i>                              | Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.  |

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION   | DÉFINITION  |
|---|--|---|
| <p><b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b></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 six 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> | <p><i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</i></p> | <p>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.</p> |
|   | <p><i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</i></p>        | <p>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.</p>       |
|   | <p><i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p>                         | <p>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.</p>   |
|   | <p><i>Salle d'art et de spectacles</i></p>   | <p>Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>  |
|   | <p><i>Equipements sportifs</i></p>   | <p>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.</p>   |
|   | <p><i>Autres équipements recevant du public</i></p>  | <p>Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>                             |

## Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

### ZONES UA, UB et UC

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UA</b> | Elle correspond au centre aggloméré de Sainte-Suzanne et de Quartier Français, caractérisés par un tissu urbain dense et continu. Elle regroupe les principaux équipements publics, les commerces et les services, ainsi que les équipements de loisirs. Les fonctions centrales doivent être maintenues en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre. En outre, le PLU a pour objectif de préserver les morphologies urbaines qui caractérisent des rues anciennes. La zone possède 2 sous-secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur <b>UAc</b>, correspondant à une zone de développement commercial</li> <li>- le secteur <b>UAv</b>, correspondant à une zone de valorisation de site à Quartier Français</li> </ul> |
| <b>UB</b> | Elle correspond aux secteurs résidentiels des quartiers Bagatelle, Deux Rives, Commune-Bègue et Bel-Air. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée  |
| <b>UC</b> | Elle couvre les bourgs et territoires ruraux habités, souvent des hauts, à dominante d'habitat individuel et rural dont le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole environnant. Il existe un secteur <b>UC1</b> correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.   |

### Section 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. 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.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan 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

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 constructions, ouvrages et travaux à destination d'élevage.
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
5. Dans le secteur **UAc**, les constructions, ouvrages et travaux autres que ceux visées à l'article U2.
6. Dans le secteur **UAv**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation.

#### 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. 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 1<sup>er</sup> 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. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
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. Dans le secteur **UAc**, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service.
6. Dans le secteur **UC1**, seules sont autorisées les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. 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.

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

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>, au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

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

|   |  |
|---|--|
| Destination <b>autorisée</b>  |  |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée. |  |
| Destination <b>interdite</b>  |  |

| Destination                             | Sous-destination  | UA, UB, UC | UAc | UAv | UC1 |
|---|---|------------|-----|-----|-----|
| <b>Habitation</b>                       | Logement  |            |     |     |     |
|   | Hébergement   |            |     |     |     |
| <b>Commerce et activités de service</b> | 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  |            |     |     |     |

|   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
|   | Salles d'art et de spectacles  | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
|   | Équipements sportifs   | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
|   | Autres équipements recevant du public  | ✓ | ✗ | ✓ | ? |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
|   | Exploitation forestière  | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie  | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
|   | Entrepôt   | ? | ✗ | ? | ✗ |
|   | Bureau   | ✓ | ✗ | ✓ | ✗ |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | ✓ | ✗ | ✓ | ✗ |

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 2.1. : 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.

##### 4.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à :

- en zone **UA** : 2 mètres
- en zones **UB** et **UC** : 4 mètres

### 4.3 - Exception

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

- pour les constructions destinées à assurer une continuité bâtie entre deux bâtiments principaux d'alignement différent
- pour les extensions mineures à l'alignement d'une autre construction,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante 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 U5 - 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 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

#### 5.2 - Règle générale pour les limites latérales

En zones **UA** et **UB**, la construction peut être implantée sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En zone **UC**, la construction peut être implantée en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

#### 5.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

En zone **UA**, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si elles s'implantent en retrait ou sur une seule limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

En zones **UB** et **UC**, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas de retrait de la construction, la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

#### 5.4 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante 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 constructions annexes et 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 U6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementée, sous réserve que la distance minimale entre les ouvertures en vis-à-vis de deux pièces principales d'habitations soit de 6 mètres.

### Article U7 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

### Article U8 - Hauteur des constructions

#### 8.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

#### 8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- en zone **UA** :
  - 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
  - 16 mètres au faîtage.
- en secteur **UAv** :
  - 14 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
  - 17 mètres au faîtage.
- en zone **UB** :
  - 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.
- en zone **UC** :
  - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
  - 10 mètres au faîtage.

#### 8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, 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 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.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article U9 - 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 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.

### 9.1 - Façades

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

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### 9.2 - Toitures

Il est recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

Les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture.

### 9.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être constituées :

- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum de 0,40 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre ;
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive ;
- soit de murs en pierres naturelles cassées ;
- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

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

Les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

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 murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

### 9.4 - Façades commerciales

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

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

### 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 U10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

### **Article U11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

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

### **Sous-section 2.3. : 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

La superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable à hauteur minimum de :

- en zone UA : 20%
- en zone UB : 30%
- en zone UC : 40%

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

### **Article U13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Le maintien des alignements d'arbres 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.

### **Article U14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

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

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

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

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements à usages spécifiques (débourbeur / déshuileur),
- 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.).

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article U15 – Obligation de réalisation d’aires de stationnement

#### 15.1 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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 U15.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d’activité supplémentaire.

#### 15.2 - Normes de stationnement

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   |  |
|---|---|--|
| <b>Habitations</b>  |   |  |
| Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires         | Conformément à l’article R.111-25 du code de l’urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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.</li> </ul> 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 50m <sup>2</sup>  | 1 place minimum par logement  | 0,5 place de stationnement public minimum supplémentaire par logement réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements. |
| Logements privés d’une surface de plancher supérieure ou égale à 50m <sup>2</sup>   | 2 places 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  |  |
| <b>Commerces, activités de service et bureaux</b>   | minimum 50% de la surface de plancher de l’établissement y compris l'espace de stockage   |  |
| <b>Activités artisanales</b>  | minimum 30% de la surface de plancher de l’établissement y compris l'espace de stockage   |  |
| <b>Hébergement hôtelier</b>   | 1 place de stationnement minimum pour deux chambres   |  |
| <b>Equipements d’intérêt collectif et services publics</b>  | 2 places de stationnement minimum pour une capacité d’accueil de 10 personnes   |  |

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

### 15.3 - 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.

### 15.4 - 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  |
|---|---|-----------------|--|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>   |   |                 |  |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)   | Sans objet  | Occupants       | Sans objet   |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- 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   |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>   |   |                 |  |
| - Ensemble d'habitation<br>- (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<br>- 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   |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>   |   |                 |  |
| 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) |

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article U16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

#### 16.1 - Rappel

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

#### 16.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

#### 16.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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

### Article U17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

#### 17.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 17.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## ZONE UE

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UE</b> | Elle 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. |
|-----------|---|

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### *Article UE1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

##### 1.1 - Rappels

1. 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.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan 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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UE2.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif sauf ceux visés à l'article UE 2.2.

#### *Article UE2 - 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 UE 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :





















1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux 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.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. 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.
4. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone.
5. 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 1<sup>er</sup> 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. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

**Article UE3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

**Sont interdits, admis ou soumis à conditions (articles UE1 à UE3)**

|   |   |
|---|---|
| Destination <b>autorisée</b>  |  |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée. |  |
| Destination <b>interdite</b>  |  |

| Destination  | Sous-destination   | UE  |
|--|--|---|
| <b>Habitation</b>  | Logement   |    |
|  | Hébergement  |    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | 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   |  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués |  |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués        |  |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                |  |
|  | Salles d'art et de spectacles  |  |
|  | Équipements sportifs   |  |
|  | Autres équipements recevant du public  |  |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  |  |
|  | Exploitation forestière  |  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  |  |
|  | Entrepôt   |  |
|  | Bureau   |  |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |  |

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UE4 - 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 être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 5 mètres. La hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Le long de la Route Nationale 2, le recul des constructions est de 25 mètres minimums par rapport à l'axe de la voie et de ses bretelles d'accès.

##### 4.3 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou les normes de sécurité l'imposent.

#### Article UE5 - 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 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

##### 5.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite latérale.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine - UA, UB, UC – ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 4 mètres. La hauteur est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

##### 5.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

## 5.4 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et 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 UE6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### 6.1 - 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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale cumulée des deux constructions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

#### 6.3 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et 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 UE7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

### Article UE8 - Hauteur des constructions

#### 8.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

#### 8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 12 mètres.

#### 8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, 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 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.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UE9 - 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 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.

#### 9.1 - Façades

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

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

#### 9.2 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

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.

#### 9.3 – Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

#### 9.4 - Façades commerciales

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

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

#### 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 UE10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

### **Article UE11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

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

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

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UE12 - 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**

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.

### **Article UE13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Le maintien des alignements d'arbres 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.

### **Article UE14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

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

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

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

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements à usages spécifiques (débourbeur / déshuileur),
- 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.).

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UE15 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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 UE15.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

#### 15.2 - Normes de stationnement

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                                     |
|---|---|
| Commerces, activités de service et bureaux          | minimum 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage |
| Activités artisanales ou industrielles              | minimum 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage |
| Entrepôt sans activité commerciale                  | 1 place de stationnement minimum pour 2 emplois   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes             |

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

#### 15.3 - 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.

### 15.4 - 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  |
|---|---|-----------------|--|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>   |   |                 |  |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)   | Sans objet  | Occupants       | Sans objet   |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- 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   |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>   |   |                 |  |
| - Ensemble d'habitation<br>- (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<br>- 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   |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>   |   |                 |  |
| 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) |

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article UE16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

#### 16.1 - Rappel

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

#### 16.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

#### 16.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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

### Article UE17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

#### 17.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 17.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

*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.*

*Il existe deux types de zones :*

|            |  |
|------------|--|
| <b>1AU</b> | Elles correspondent aux espaces prioritaires d'ouverture à l'urbanisation. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute autre nouvelle extension urbaine.  |
| <b>2AU</b> | Elles correspondent aux espaces d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2031. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra toutefois intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquée entrepris de la zone réglementaire concernée. |

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

##### 1.1 - Rappels

1. 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.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan 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

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

#### Article AUindicée 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 AUindicée 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. Pour les zones **2AUindicée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris dans le pôle urbain concerné. L'ouverture de la zone **2AUe** ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUe entrepris.
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. Respecter les densités minimales brutes suivantes :

- en zones **AUa**, 30 logements par hectare,
- en zones **AUb**, 20 logements par hectare,
- en zone **AUc**, 10 logements par hectare.

L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

#### **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.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 2.1. : 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.

### **Sous-section 2.2. : 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.

### Sous-section 2.3. : 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.

#### *Article AUindicée 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger*

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

#### *Article AUindicée 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

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

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### *Article AUindicée 15 – 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.

## Section 3 : Equipement et réseaux

#### *Article AUindicée 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

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

#### *Article AUindicée 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux*

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

## Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

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-Suzanne (zone A) comporte deux secteurs spécifiques :

|             |   |
|-------------|---|
| <b>Acu</b>  | Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.                    |
| <b>Aenr</b> | Il correspond à la zone d'implantation d'une ferme éolienne et agrivoltaïque à Bras-Pistolet. |

### Section 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. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan 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.
5. 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 L181-12 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 du secteur **Acu**, 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 **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.
3. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.

#### Logement et extensions des habitations existantes :

4. A l'exception du secteur **Acu** 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 m<sup>2</sup> 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, statut du pétitionnaire...) 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 du secteur **Acu** 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 20m<sup>2</sup> et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 120m<sup>2</sup>.

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

6. A l'exception du secteur **Acu** 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 sont admises 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 30 m<sup>2</sup> 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. Dans le secteur **Aenr** les équipements et installations techniques nécessaires à la production et à la distribution d'énergies renouvelables, 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. Les panneaux solaires sont autorisés par installation agrivoltaïque. L'encadrement des équipements et installations techniques nécessaires à la production et à la distribution d'énergies renouvelables doit respecter les dispositions des articles L.111-27 à L.111-34 du code de l'urbanisme.
9. 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. Les installations de distribution, traitement ou stockage de l'eau peuvent être autorisées de manière exceptionnelle, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement n'est envisageable à un coût supportable pour la collectivité et si elles garantissent un impact écologique moindre.
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 de submersion marine.

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

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 2.1. : 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 être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

##### 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 6. 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 5 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

### 5.3 - 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,
- pour les dépendances qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

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

Sans objet.

#### **Article A7 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **Article A8 - Hauteur des constructions**

##### 8.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

##### 8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 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 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.

### **Sous-section 2.2. : 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 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.

### 9.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- les ouvertures principales (portes) doivent être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole,
- les ouvertures secondaires (fenêtres) sont de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'éégout du toit. Les dimensions n'excèdent pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

### 9.2 - Toitures

Les toitures de plus de deux pans ne sont pas autorisées pour les bâtiments techniques agricoles.

### 9.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

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 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.

### 9.4 - 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.

### 9.5 - 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.

### Sous-section 2.3. : 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, 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 arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

#### Article A13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le maintien des alignements d'arbres 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.

#### Article A14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### Article A15 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

##### 15.1 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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 A15.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

##### 15.2 - 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.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article A16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

#### 16.1 - Rappel

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

#### 16.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

#### 16.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

### Article A17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

#### 17.2 - Eaux usées

Toute habitation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental doivent répondre aux critères fixés par ces règlements particuliers.

#### 17.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles

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.

En plus de la zone N protectrice « classique », il existe plusieurs secteurs spécifiques :

|             |  |
|-------------|--|
| <b>Npnr</b> | Il correspond aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.  |
| <b>Nr</b>   | Il correspond aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion.   |
| <b>Nlit</b> | Il correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la Pointe des Haziers, de la Rivière Sainte-Suzanne et du littoral ainsi que de la Rivière Saint-Jean, identifiés dans le chapitre particulier du SAR, valant SMVM. |
| <b>Nt</b>   | Il correspond à un petit site du Bocage dont l'objectif est de permettre des activités touristiques tout en conservant le caractère naturel de la zone   |
| <b>Ndé</b>  | Il couvre le centre d'enfouissement technique et de traitement des déchets.  |
| <b>Nenr</b> | Il correspond à la zone d'implantation d'une ferme éolienne à Bras-Pistolet.   |

### Section 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. 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.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan 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.
5. 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 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 L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## 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 **Nlit**, 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.

### Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

4. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Nlit**, et **Nenr**, 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 20m<sup>2</sup> et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 120m<sup>2</sup>.

### La valorisation agricole et touristique des espaces naturels :

5. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr**, **Nlit**, **Ndé**, **Nt**, et **Nenr**, les bâtiments d'exploitation agricole existants peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection et d'une extension nécessaire à leurs mises aux normes à condition de s'insérer dans le milieu environnant et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone
6. A l'exception des secteurs **Ndé** et **Nenr**, les aménagements légers à vocation de découverte et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Il peut s'agir des cheminements piétonniers, cyclables et équestres ni cimentés, ni bitumés, des objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune ainsi que des équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours. Ces différents aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
7. Dans le secteur **Nt**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, hébergement permanent ou touristique, aires de camping) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant avec un impact écologique réduit.

### Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

8. Dans le secteur **Ndé**, les constructions, ouvrages et travaux liés au fonctionnement du centre d'enfouissement technique et du centre de traitement des déchets.
9. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.
10. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nlit**, 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. 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. Dans le secteur **Ndé**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le fonctionnement du centre d'enfouissement technique et du centre de traitement des déchets 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 :

13. 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.

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

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 2.1. : 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 être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 6 mètres.

##### 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 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 6. 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 doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

### 5.3 - 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 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**

Sans objet.

#### **Article N7 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **Article N8 - Hauteur des constructions**

##### 8.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

##### 8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 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 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.

### **Sous-section 2.2. : 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 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.

En secteur **Nt**, les constructions doivent constituer un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales. Ainsi :

- les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité ;
- les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 9.1 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

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 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

### 9.2 - 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.

### 9.3 - 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**

Sans objet.

#### **Article N11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

### **Sous-section 2.3. : 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**

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, 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 arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

#### **Article N13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Sans objet.

#### **Article N14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article N15 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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 N15.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

#### 15.2 - 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.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article N16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

#### 16.1 - Rappel

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

#### 16.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

#### 16.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

### Article N17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

#### 17.2 - Eaux usées

Toute habitation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental doivent répondre aux critères fixés par ces règlements particuliers.

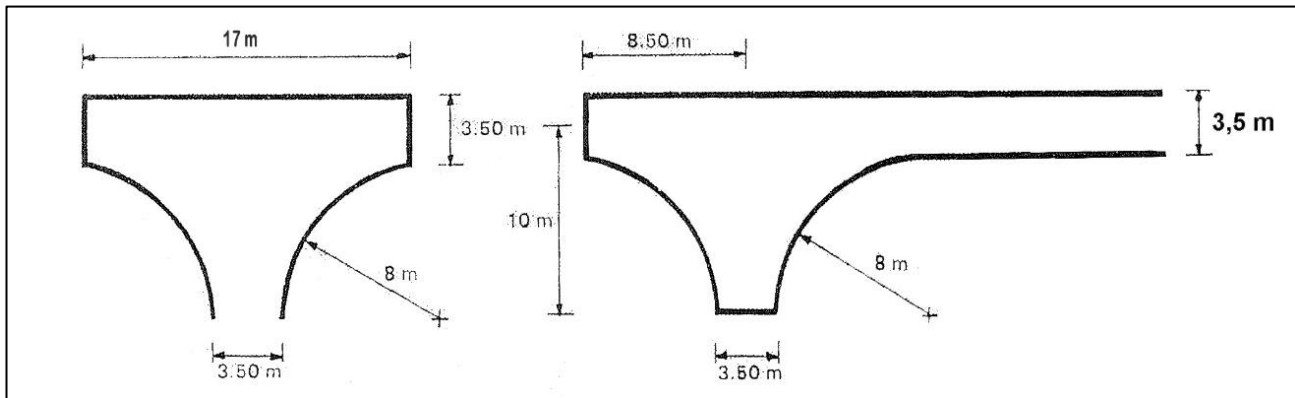
### 17.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

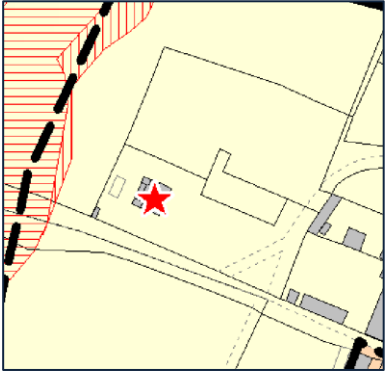
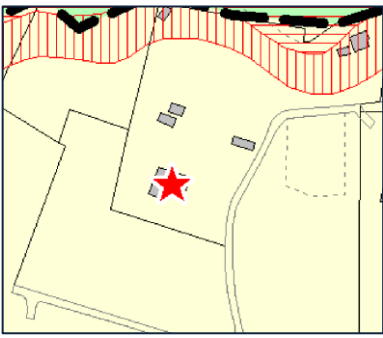
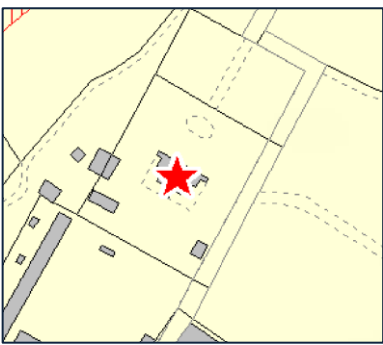
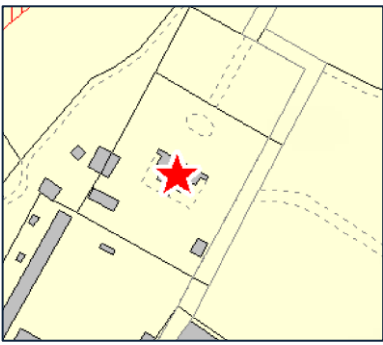
## Annexes

### Aménagement des voiries en impasse

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



## Liste et description des édifices inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme considérés d'intérêt patrimonial

|   |   |  |
|---|---|--|
|    | <b>PATRIMOINE</b>   | Domaine de Bel Air   |
|   | <b>REFERENCE CADASTRALE</b>   | AC361  |
|   | <p>Vers 1810-1815, Joseph Panon-Desbassayns installe à Bel Air l'un des premiers moulins à vapeur de l'industrie sucrière réunionnaise.</p> <p>Il met également au point sur ce domaine, une méthode de culture des champs de cannes à sucre qui devient un modèle pour les autres planteurs.</p> <p>Très religieuse, la famille Desbassayns fait construire à proximité de leur maison une chapelle de style néogothique, l'un des plus beaux édifices religieux de La Réunion avant sa destruction par un cyclone en 1880.</p> <p>Propriété de la famille Kervéguen à la fin du XIXe siècle, Bel Air est le centre névralgique de leurs possessions dans l'Est.</p> |  |
|   | <b>PATRIMOINE</b>   | Domaine de la Solitude<br><i>(1ère moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle)</i> |
|   | <b>REFERENCE CADASTRALE</b>   | AO187  |
|   | <p>Construite par M. Ozoux, cette maison dont le rez-de-chaussée et les deux escaliers avant son en pierre de lave noire aurait dû comporter un premier étage beaucoup plus imposant, mais un cyclone oblige à terminer sa construction à la hâte.</p> <p>Les deux volées de marches ne mènent donc qu'à une petite nichée sous les toits. La maison est ensuite achetée par J. Repiquet, gouverneur de la Réunion de 1925 à 1932.</p> <p>Dans la cour se trouvent les vestiges d'une rumerie et d'une écurie, qui témoignent du passé prestigieux de cette habitation.</p>   |  |
|  | <b>PATRIMOINE</b>   | Maison la Vigne<br><i>(1ère moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle)</i>        |
|   | <b>REFERENCE CADASTRALE</b>   | AN39   |
|   | <p>Située sur une petite colline face au village de la Marine, cette demeure créole est entourée d'une propriété qui compterait parmi les plus anciennes de la Réunion.</p> <p>La famille Mazade-Desiles a fait construire le centre de la maison. M. Dejean, propriétaire au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, ajoute deux pavillons à l'étage, reliés entre eux par une varangue rythmée par six colonnes en basalte taillé posées sur des piédestaux.</p> <p>Le toit de la partie centrale de la maison, est emporté par le cyclone en 1962.</p>  |  |
|  | <b>PATRIMOINE</b>   | Maison de Maître à Bagatelle   |
|   | <b>REFERENCE CADASTRALE</b>   | AS335  |
|   | <p>Bagatelle appartient au XIXe siècle aux Nas de Tourris. Ils y possèdent une sucrerie, aujourd'hui en ruine. Propriété du Crédit Foncier colonial du milieu du XIXe siècle à 1970, Bagatelle est l'un des domaines de ce puissant groupe, premier propriétaire foncier de l'île durant la seconde moitié du XIXe siècle.</p>  |  |

## 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