



COMMUNE DE L'ÉTANG - SALE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU APPROUVE

**PIECE N°4
REGLEMENT**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA	17
ZONE UB	27
ZONE UC	37
ZONE UD	47
ZONE UE	57
ZONE UT	65
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
ZONE AU	77
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	89
ZONE A	91
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	99
ZONE N	101

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-27 à 50 et A.123-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Les présentes dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont complétées par les dispositions particulières à chacune des zones.

En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Il existe parallèlement au 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 :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

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 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

3 - Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 3, 5, 6 et 7 des différentes zones du PLU s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

4 - Les périmètres visés aux articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme

Ces périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, sont reportés à titre d'information aux documents graphiques. Il s'agit notamment :

- des zones d'aménagement concerté ;

- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.
- des périmètres des Zones d'Aménagement Différé
- des secteurs concernés par la « clause de logement aidé »

ARTICLE 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 aux articles R.151-27 à 53 du code de l'urbanisme.

1 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines (article R.151-18)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Ces zones 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 cinq zones urbaines :

- La zone **UA**
- La zone **UB**
- La zone **UC**
- La zone **UD**
- La zone **UE**
- La zone **UT**

Dès lors qu'une 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.

2 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser (article R.151-20)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont repérées aux documents graphiques par le sigle commençant par «AU». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Il existe une zone à urbaniser, divisée en six secteurs :

- un secteur **AUs**
- **les autres secteurs AU** correspondent à des espaces naturels non équipés ou insuffisamment équipés et qui constituent des réserves nécessaires aux besoins d'extension de l'agglomération **à court et moyen terme**. Seules sont autorisées dans le cadre de l'urbanisation générale de ces espaces, les opérations d'une certaine importance prenant en compte tous les besoins d'infrastructures nouvelles. Cette zone comporte :
 - un secteur **AUa**
 - un secteur **AUb**,
 - un secteur **AUc**,

- un secteur **AUe**,
- un secteur **AUt**,

3 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones agricoles (article R.151-22)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de 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.

Un secteur est défini :

- Le secteur Acu : coupure d'urbanisation

4 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières (article R.151-24)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- les installations agricoles ou les constructions et les extensions de bâtiments agricoles dès lors qu'elles s'avèrent compatibles avec la vocation naturelle de la zone ou bien qu'elles rentrent dans le cadre de mise aux normes.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de 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.

Huit secteurs sont définis:

- Le secteur Na : projet de Centre des Eaux Douces
- Le secteur Nb : équipements de gestion de la forêt.
- Le secteur Ne : installations équestres.
- Le secteur Nep : station d'épuration
- Le secteur Nt : constructions et installations de loisirs sous forme de structures légères.
- Le secteur Nerl : espace remarquable du littoral
- Le secteur Nce : continuité écologique
- Le secteur Nparc : parc national

Dès lors qu'une 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.

5 - Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. En outre, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Ils sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

6 - Le Plan Local d'Urbanisme délimite les espaces boisés classés

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

7 - Le plan local d'urbanisme reporte les zones d'aléa élevé, moyen et faible soumises à des risques naturels

Le plan local d'urbanisme reporte sur les documents graphiques les zones d'aléa élevé, moyen et faible soumises à des risques naturels. Les parties de terrains concernées et identifiées aux documents graphiques sont soumises à des prescriptions particulières quelle que soit la zone (U,AU, A ou N) dans laquelle elles se trouvent.

Ainsi, à titre conservatoire, la commune se réserve le droit, en vertu de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme de s'opposer au permis de construire si elle estime, au vu des outils d'appréciation des risques qui sont en sa possession, que la sécurité publique peut être mise en jeu. Il s'agit d'une mesure qui s'applique indépendamment des règles établies par le PLU. Cette disposition peut s'appliquer dans tous les cas où l'on connaît l'existence d'un risque mais où l'on n'a pas eu le temps de mettre en œuvre d'autres outils de prévention.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article L.111-3 du code rural, 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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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.

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES

Conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...)

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 8 - DEFRICHEMENT

Pour son application à La Réunion, l'article L. 341-3 est ainsi rédigé :
« Art. L. 341-3. — Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une dérogation à l'interdiction générale de défrichement.
« La dérogation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat. »

ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT

Gestion 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, noue, etc.), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée.

Assainissement des eaux usées

Le branchement par canalisations souterraines, sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

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

Assainissement non collectif

Rappel :

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

A titre d'information :

La superficie minimale d'une parcelle destinée à recevoir le système d'épuration par le sol d'une habitation individuelle est en général de 400 m² à 600 m² selon la situation géographique et le système choisi.

Des prescriptions techniques applicables :

- générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif concernant leur conception et leur entretien ;
- particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitations individuelles et celles de nature particulière applicables aux autres immeubles.

- Les éléments de calcul concernent :
 - l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
 - l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
 - le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

Ordures ménagères

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

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

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement, des aires de retournement seront prévues et aménagées pour le service régulier des bennes de collecte.

ARTICLE 10 - ALIGNEMENT

Définition :

L'alignement est la limite séparant la propriété des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (largeurs de plates-formes, emplacements réservés, espaces publics ...).

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

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

ARTICLE 11 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ARTICLE 12 - ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Les bâtiments ou éléments identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir, régi par les dispositions des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 - RISQUES NATURELS

Les constructions et utilisations des sols devront respecter les prescriptions et/ou interdictions réglementaires édictées

- par le Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 26 janvier 2016
- par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, approuvé en mars 2017

ainsi que les règles précisées ci-dessous.

ARTICLE 14 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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

ARTICLE 15 -PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les constructions ou utilisations des sols des sols devront respecter les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique de protection de captage et par les rapports de l'hydrogéologue agréé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Cette zone correspond au centre ville de L'Etang-Salé-les-Hauts s'étendant depuis la ravine Sèche jusqu'au secteur d'équipements de l'entrée sud. En aval, il est bordé par les casiers agricoles tandis qu'en amont, sa limite haute est celle de la ZAC du Collège.

Le centre-ville d'Etang-Salé-les-Hauts regroupe la majorité des commerces de proximité, des services et des équipements publics de la commune. Ce sont aussi des zones de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense.

Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ces pôles. Cependant, le caractère patrimonial est à prendre en compte pour maintenir une qualité urbaine et architecturale, ainsi que pour la mise en valeur des bâtiments marquants.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UA 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

1. Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UA 1.2
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets
6. Les exploitations de carrières.
7. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

UA 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions liées au commerce, à l'activité de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, non concernées par l'article UA 1.1, soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables

UA 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Tout projet visant à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UA 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives à condition que les profondeurs, éventuellement cumulées s'il y a plusieurs bâtiments, le long de chaque limite n'excèdent pas :
 - 15,00m pour les habitations
 - 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).
2. Une distance minimale de 3 m sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserves des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UA 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UA 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximal de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 70%.

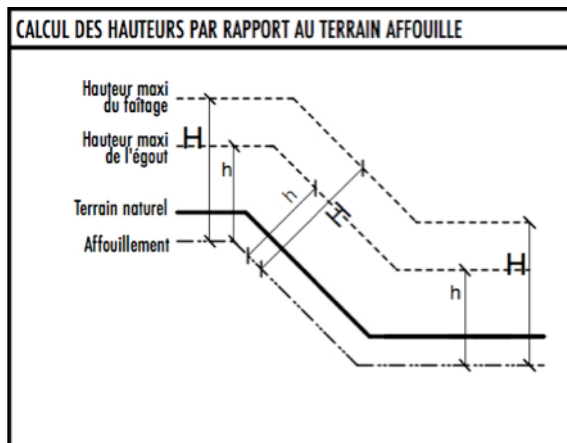
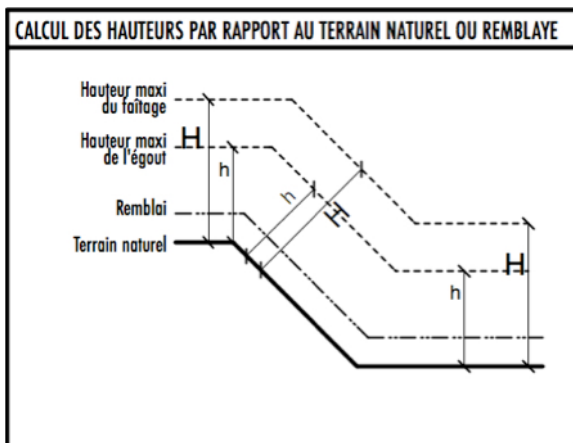
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UA 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 12,00m à l'égout du toit
 - 15,00 m au faîtage
 - 13,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 - Exceptions

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.
2. En cas de parking sous bâtiment, la hauteur du parking sera prise en compte dans le calcul des hauteurs du bâtiment, à l'exception des logements aidés implantés au sein de la RHI Butte Citronnelle pour lesquels une hauteur supplémentaire de 3,00 m est admise.
3. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
4. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
5. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50m est autorisée.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UA 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 - Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 - Sont interdits

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

2.6.3 - Façades

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

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

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

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

2.6.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 4. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especiesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

UA 2.7 - STATIONNEMENTS

2.6.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

UA 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

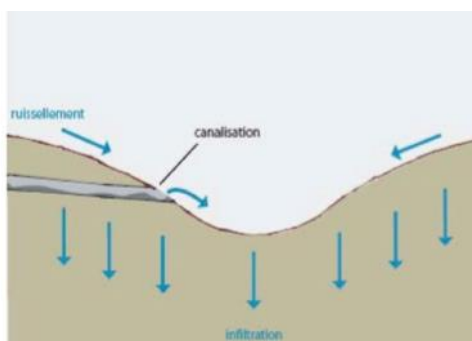
En tout état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

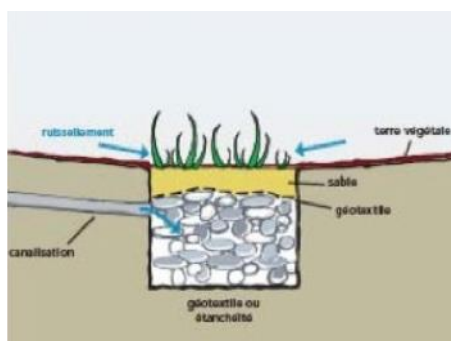
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

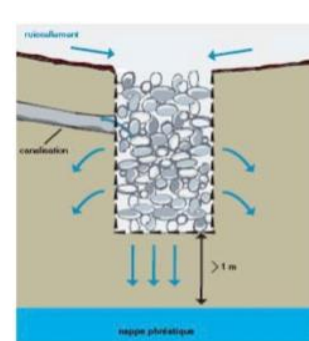
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

Cette zone correspond aux premières pentes urbanisées de l'Etang-Salé-les-Hauts s'étendant entre la ravine Sèche et la ravine Sheunon. Elle est délimitée en aval par le centre-ville et en amont par le secteur des mi-pentes démarrant au-delà du chemin Bois de Nèfles.

Actuellement dominé par l'habitat individuel, il s'agit d'un espace situé en continuité direct du centre-ville et bénéficiant donc d'une proximité avec celui-ci.

Il s'agit d'un espace majeur pour la mise en œuvre de la densification urbaine, en cohérence avec son statut de ville relais identifié par le SCoT.

*Le secteur **UBv** concerne le quartier de L'Etang-Salé les Bains qui bénéficie de règles adaptées à la préservation du caractère villageois, en cohérence avec son statut de bourg de proximité identifié par le SCoT.*

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UB 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

1. Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UB 1.2
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets
6. Les exploitations de carrières.
7. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

UB 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions liées au commerce, à l'activité de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, non concernées par l'article UB 1.1, soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables

UB 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1. Tout projet visant à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UB 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. A l'exception du secteur **UBv**, les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives à condition que les profondeurs, éventuellement cumulées s'il y a plusieurs bâtiments, le long de chaque limite n'excèdent pas :
 - 15,00m pour les habitations
 - 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).
2. Une distance minimale de 3,00m sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.
5. En secteur **UBv**, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative. La mitoyenneté est possible sur une profondeur de 8,00 m maximum. Cette mitoyenneté ne peut excéder une hauteur de 3,00 m à l'égout, 4,50 m au faîtage et ce sur une largeur minimum de 3,00 m.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. A l'exception du secteur **UBv**, les ouvrages de stationnement enterrés, peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. A l'exception du secteur **UBv**, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.
7. En secteur **UBv**, les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m², peuvent être implantés en mitoyenneté sur une seule limite séparative sur une profondeur de 5,00 m maximum dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,00 m à l'égout et 4,50 m au faîtage.
8. En secteur **UBv**, si la façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 10,00 mètres et sous réserve de la légalité du bâti existant, la surélévation d'une construction existante, à usage d'habitation, pourra se faire sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la surélévation n'excède pas 8,00 mètres et que la hauteur totale de la construction après travaux n'excède pas 5,00 mètres à l'égout du toit et 7,00 m au faîtage.
9. En secteur **UBv**, les constructions à usage de commerce peuvent joindre une limite séparative à condition que les profondeurs, éventuellement cumulées s'il y a plusieurs bâtiments, le long de ces limites n'excèdent pas 20,00m en rez-de-chaussée et 15,00m à l'étage.

UB 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

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

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

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UB 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximal de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 65%. En secteur **UBv**, ce pourcentage est fixé à 50% maximum.

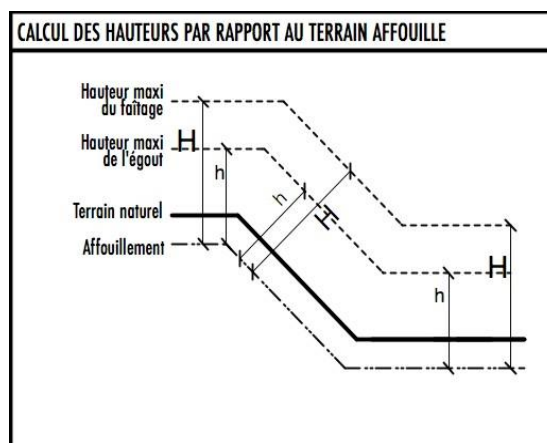
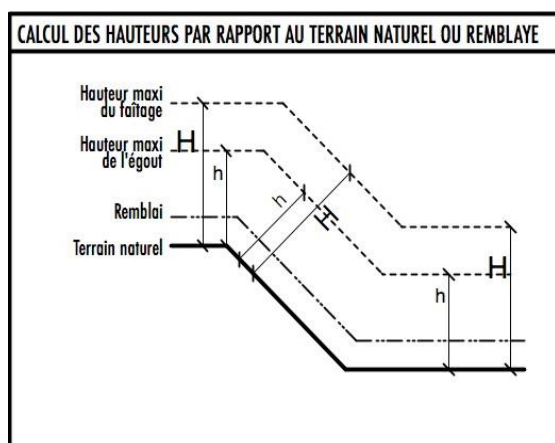
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UB 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



En secteur **UBv**, la hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel (TN) avant travaux.

2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 9,00m à l'égout du toit
 - 12,00m au faîtage
 - 10,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterré, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 - Exceptions

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.
2. En cas de parking sous bâtiment, la hauteur du parking sera prise en compte dans le calcul des hauteurs du bâtiment, à l'exception des logements aidés implantés au sein de la RHI Butte Citronnelle pour lesquels une hauteur supplémentaire de 3,00 m est admise.
3. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
4. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.

5. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une sur hauteur de 0,50m est autorisée.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UB 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 – Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements(RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 – Sont interdits

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

2.6.3 – Façades

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

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

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

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

2.6.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%.

Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. En secteur **UBv**, ce seuil est porté 40%. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 35% de la surface de la parcelle doit être perméable. En secteur **UBv**, ce seuil est porté 50%. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 4. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée.
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
5. En secteur **UBv**, il est exigé la plantation d'arbres de haute tige (10m taille adulte) à raison de 3 sujets minimum pour 100 m² en privilégiant les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI).

UB 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 – Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 – Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilable

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

UB 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 - Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

UB 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

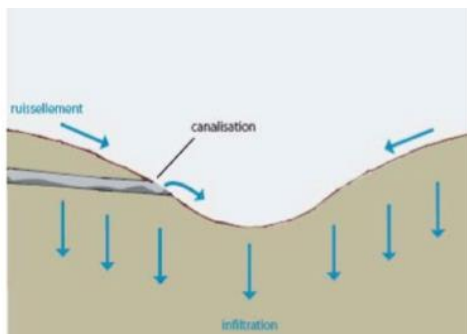
En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

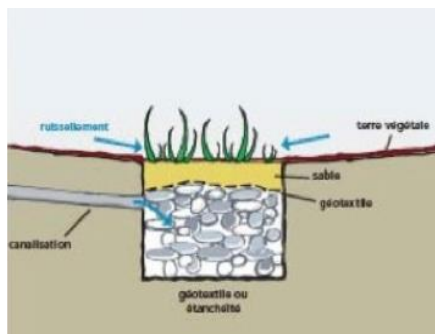
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

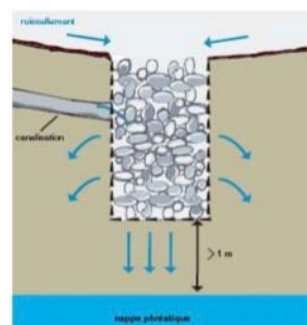
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noie



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

Cette zone correspond aux mi-pentes d'Etang-Salé-les-Hauts ainsi qu'au secteur de la Plaine.

Elle est caractérisée par un habitat individuel dominant qui s'est développé au fil de l'eau, par le biais de constructions individuelles ou de petits lotissements, ou au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble

Ce tissu urbain est organisé en quartiers. Même si ceux-ci disposent chacun d'une centralité de proximité avec CASE (ou maison de quartier), écoles et terrain de sport, ils restent peu pourvus en équipements, services et commerces de proximité.

Le quartier Sheunon, en continuité direct avec les premières pentes et disposant d'une accroche sur le chemin de ligne est, parmi l'ensemble de ces quartiers, celui qu'il est le plus judicieux de structurer.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UC 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

1. Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UC 1.2
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets
6. Les exploitations de carrières.
7. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

UC 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions liées au commerce, à l'activité de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, non concernées par l'article UC 1.1, soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UC 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UC 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres. Si la façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Une distance minimale de 3 m sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UC 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

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

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

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UC 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximal de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 60%.

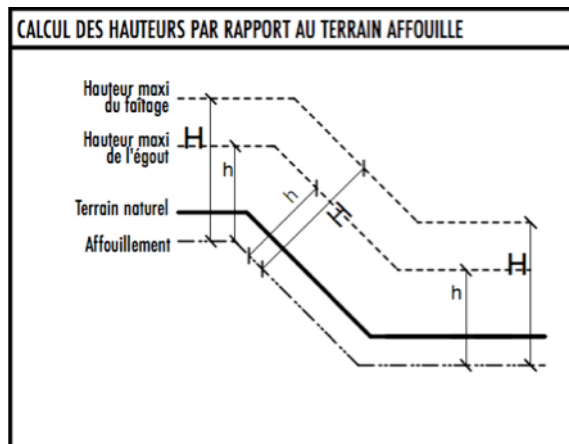
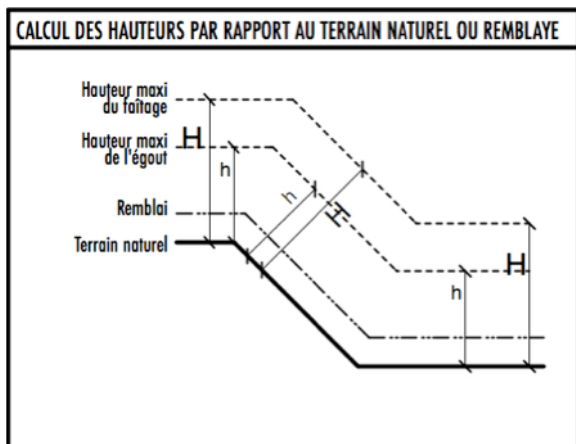
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UC 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6,00m à l'égout du toit
- 9,00m au faîçtage
- 7,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

2.5.3 La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterré, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.4 - Exceptions

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs
2. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
3. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
4. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une sur hauteur de 0,50m est autorisée.
5. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UC 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 - Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 - Sont interdits

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

2.6.3 - Façades

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

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

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

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

2.6.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés,

les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00m.

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 40% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 3. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especiesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapotranspiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

UC 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 – Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 – Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types d'activités	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

UC 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

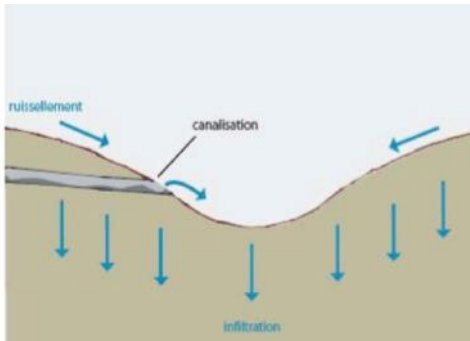
En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

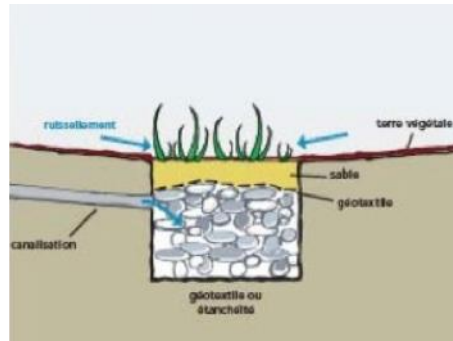
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

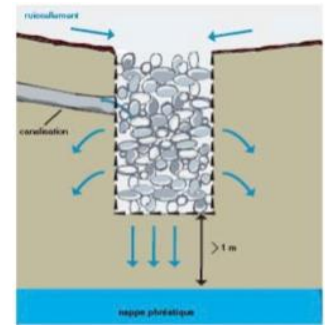
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

Cette zone couvre pour l'essentiel les écarts des Hauts de la commune ainsi que l'écart des Manirons situé hors ZPU.

Elle est caractérisée par un habitat individuel peu dense et souvent peu structuré, dans lequel la densification est souvent limitée par la faible couverture par les réseaux.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UD 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

1. Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UD 1.2
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets
6. Les exploitations de carrières.
7. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

UD 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions liées au commerce, à l'activité de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, non concernées par l'article UD 1.1, soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.
4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables

UD 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UD 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres. Si la façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Une distance minimale de 3 m sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UD 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

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

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

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UD 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximal de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 60%.

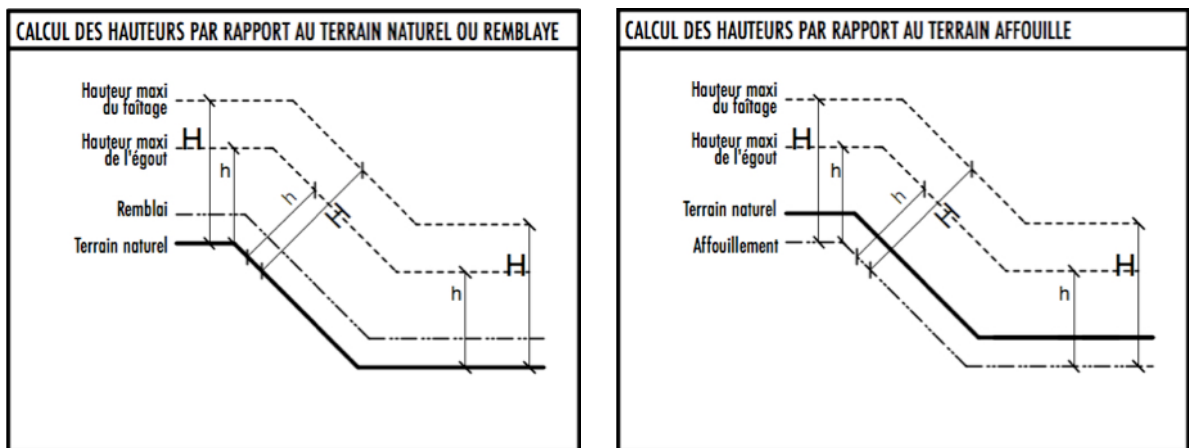
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UD 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 4,00m à l'égout du toit
 - 7,00m au faîtage
 - 5,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 - Exceptions

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs
2. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
3. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
4. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50m est autorisée.
5. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UD 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 - Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement

- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

2.6.2 - Sont interdits

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

2.6.3 - Façades

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

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

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

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

2.6.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiserie...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 40% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 4. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapotranspiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

UD 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 - Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

UD 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

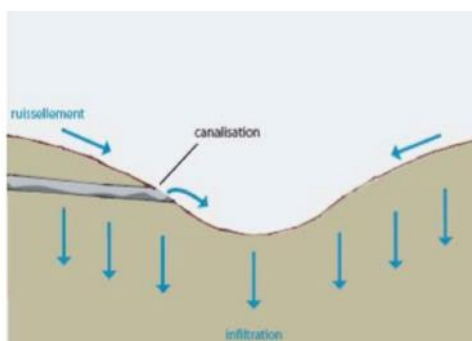
En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

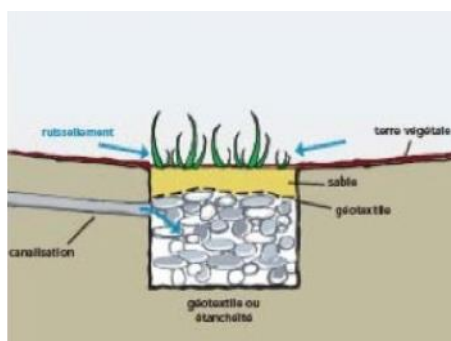
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

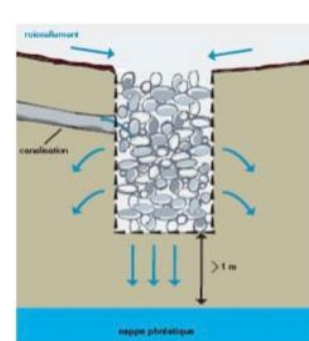
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

Cette zone correspond aux principaux sites à dominante d'activités économiques, regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, tertiaires, commerciales, etc...

Tous ces sites sont essentiellement regroupés dans le secteur des Sables marquant l'entrée sud de la commune depuis l'échangeur sur la RN1.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE 1.2.
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les exploitations de carrières.

UE 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées (maximum 50 m² de surface de plancher).
2. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure (limitée à 20 m²) réalisés sur des constructions existantes à usage d'habitation principale non liée à une activité.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.
4. Les constructions et installations à usage d'activités au sens extensif du terme (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
5. Les équipements publics 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, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative à condition de respecter les règles de sécurité.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égale à un minimum de 4,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
3. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UE 2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UE 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximal de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 75%.

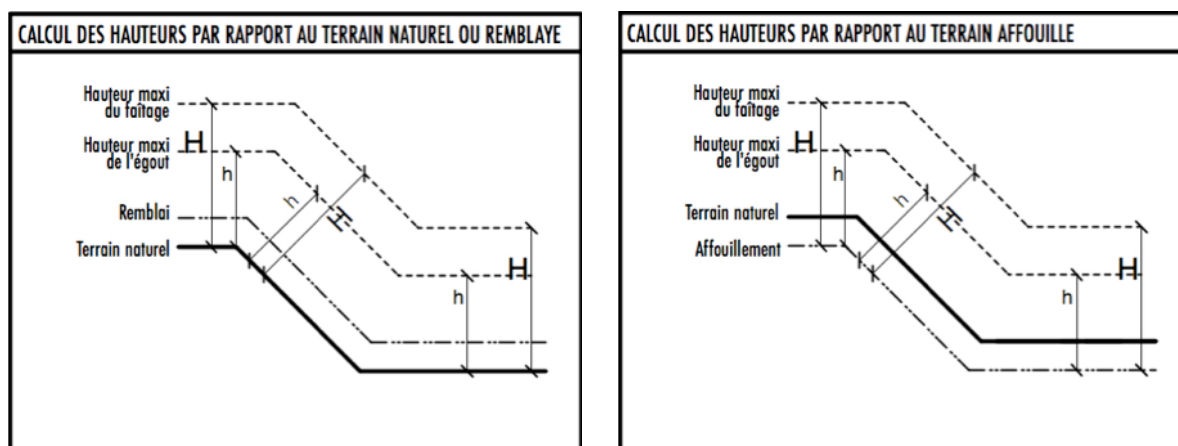
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 15,00 m à l'égout du toit
 - 18,00 m au faîtage
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 - Exceptions

1. Les bâtiments ou parties de bâtiments industriels dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) ne sont pas concernés par les limitations de hauteur.
2. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
3. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
4. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UE 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 – Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 – Sont interdits

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

2.6.3 – Façades

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

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

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

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

2.5.4 - Toitures

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiserie...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%, sauf impossibilité technique avérée.
 3. Au moins 25% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée

4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

UE 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 – Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 – Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

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

UE 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

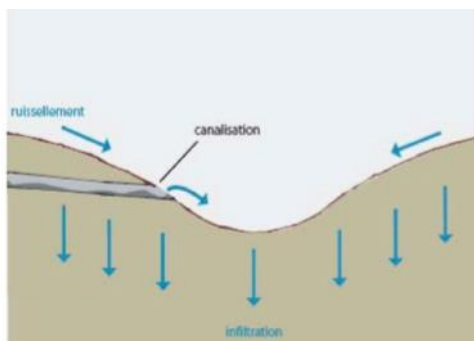
En tout état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

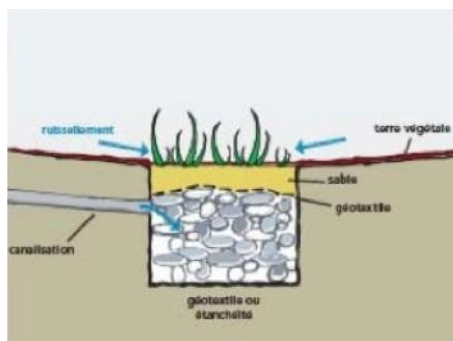
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

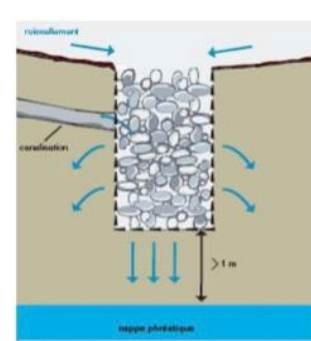
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

Cette zone correspond au secteur d'Etang-Salé-les-Bains accueillant les équipements touristique et de loisirs (parc aquatique, camping, centre de vacances...).

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

UT 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 Règle

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UT 2.1.
2. Les constructions à usage de bureaux, services, commerces et activités, sauf celles visées à l'article UT 2.2.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. Les installations classées soumises à autorisation.

UD 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou utilisations du sol

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.
2. Les constructions à usage d'activités touristiques ou de loisirs sous réserve d'une intégration environnementale poussée.
3. Les constructions à usage de bureaux, de commerces à condition qu'elles soient en rapport avec la fonction de la zone.
4. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

UT 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 442-21

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UT 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres. Si la façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Une distance minimale de 3,00m sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

UT 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

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

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

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UT 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximale de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à 65%.

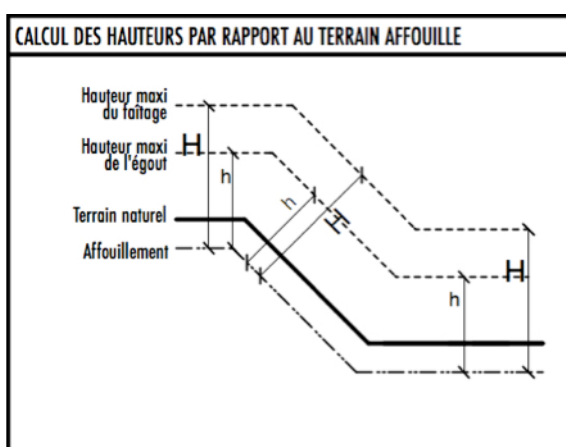
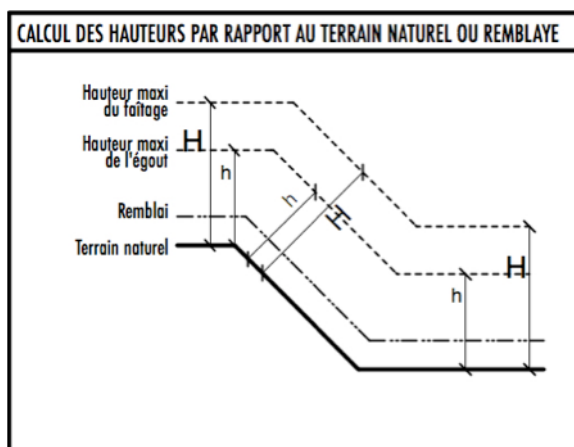
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

UT 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 9,00m à l'égout du toit
 - 12,00m au faîtage
 - 10,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 m, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 - Exceptions

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs
2. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
3. Les équipements de loisirs dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
4. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
5. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50m est autorisée.
6. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.
7. En secteur **UTa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à
 - 9,00m à l'égout du toit
 - 12,00m au faîtage
 - 10,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

UT 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 - Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements(RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 - Sont interdits

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

2.6.3 - Façades

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

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

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

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

2.6.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 35% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especiesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

UT 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 - Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UT 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 - Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

UT 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

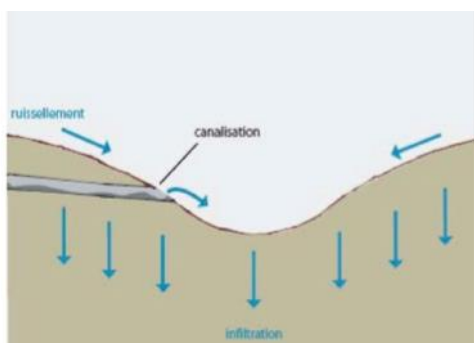
En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

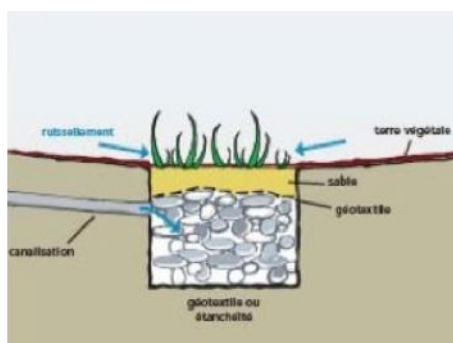
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

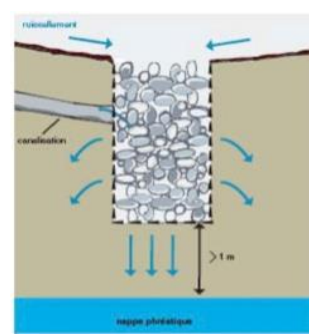
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

TITRE III

DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES A URBANISER

Cette zone correspond à des espaces naturels non équipés et quelquefois occupés de façon inorganisée. Elle constitue des réserves nécessaires aux besoins d'extension de l'agglomération à court, et moyen terme pour les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc**, **AUe**, **AUt** et à long terme pour le secteur **AUs**. Dans les cinq premiers secteurs, sont autorisées dans le cadre de l'urbanisation générale de ces espaces, les opérations d'une certaine importance prenant en compte tous les besoins d'infrastructures et de superstructures nouvelles.

Ces six secteurs sont définis comme suit :

- un secteur **AUa** en vue de la constitution d'un tissu urbain dense,
- un secteur **AUb** en vue de la constitution d'un tissu urbain mixte, moyennement dense,
- un secteur **AUc** pour les extensions urbaines à dominante pavillonnaire,
- un secteur **AUe** destiné à recevoir préférentiellement des activités économiques
- un secteur **AUt** pour l'implantation d'activités touristiques et de loisirs

Le secteur **AUs** couvre des espaces naturels réservés à l'urbanisation future. Ces espaces non équipés sont inconstructibles. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

AU 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

Toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article AU 1.2

AU 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUb** et **AUc**, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'insèrent dans des opérations d'ensemble comportant un minimum de 10 logements ou lots à usage d'habitation avec une densité minimale de 50 log/ha (secteur **AUa**), 30 log/ha (secteur **AUb**) et 15 log/ha (secteur **AUc**), sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les commerces, services, bureaux, activités et équipements publics compatibles. Les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, sont à la charge exclusive de l'opérateur.
2. Dans le secteur **AUt** :
 - les constructions et installations à usage touristique et de loisirs.

3. En secteur **AUe**, les établissements industriels, techniques, les activités artisanales, tertiaires, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements (maximum 50m² de surface de plancher). Les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, seront pris en charge par l'opérateur. Les surfaces dédiées aux commerces et aux services sont autorisées dans la limite de 5% d'emprise au sol par rapport à la surface des terrains de la zone concernée.
4. La construction d'établissements publics structurants ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements.
5. Les constructions liées au commerce, à l'activité de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, non concernées par l'article AU 1.1, soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage. Toutefois, en secteur **AUe**, les installations classées, soumises à déclaration ou autorisation sont admises.
6. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.
7. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels.
8. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20m²) réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne faisant pas partie de l'opération d'ensemble et lorsqu'elle est compatible avec le schéma général de la zone.
9. La reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage détruit après sinistre, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.
10. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications.
11. Dans le secteur **AUs** :
 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels.
 - Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits.
12. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

AU 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Dans les zones AUa et AUb, tout projet, visant à créer plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, doit prévoir d'affecter au logement aidé au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.
Cette règle ne s'applique pas dans les zones AU faisant l'objet d'une OAP, puisque celle-ci détermine un pourcentage de logements sociaux spécifiques.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement aidé s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AU 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

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

Sans objet en Zone AUs

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

1. Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations différentes peuvent être autorisées si elles résultent d'un parti d'aménagement urbain et architectural cohérent.
2. les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal d'1,00 mètre par rapport à l'alignement.
3. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.
4. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

AU 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

Règles communes à toutes les zones

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.442-21.

Zones AUa, AUb

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives à condition que les profondeurs, éventuellement cumulées s'il y a plusieurs bâtiments, le long de chaque limite n'excèdent pas :
 - 15,00m pour les habitations
 - 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).
2. Une distance minimale de 3,00 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

Zone AUC

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres. Si la largeur sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Une distance minimale de 3,00 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative.
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

Zone AUE

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative à condition de respecter les règles de sécurité.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égale à un minimum de 4,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

Zone AUs

Sans objet

Zone AUt

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3,00m.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les débords de toiture et tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserves des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
3. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport aux limites séparatives.
5. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

AU 2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

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

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

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 m par rapport aux constructions.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

AU 2.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage maximale de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est fixé à :

- 70% en zone AUa
- 65% en zone AUb
- 60% en zone AUC
- 75% en zone AUE
- 65% en zone AUT

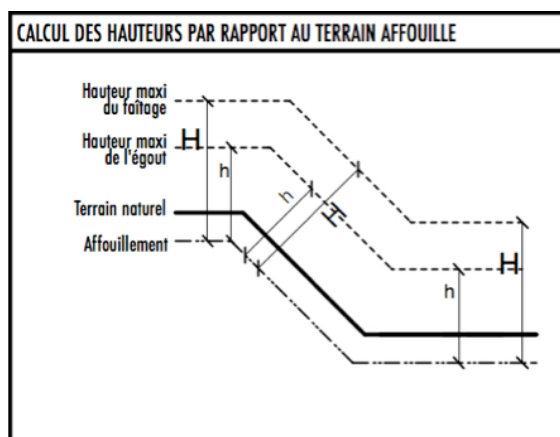
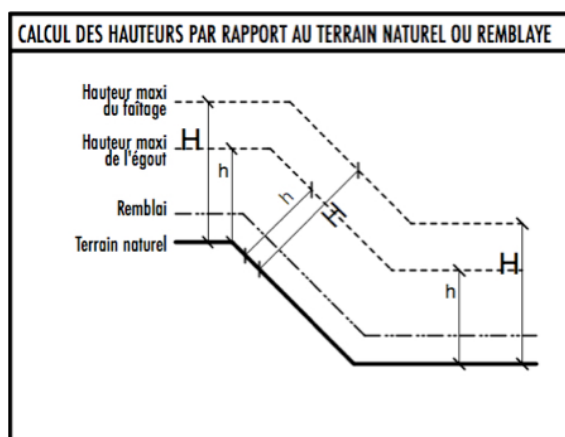
Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

AU 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai
- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai
- entre le plancher bas et le faîtage pour les constructions de type cabanes arboricoles



2.5.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée :
 - en zone AUa
 - 12,00m à l'égout du toit
 - 15,00m au faîtage
 - 13,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - en zone AUb :
 - 9,00m à l'égout du toit
 - 12,00m au faîtage
 - 10,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - en zone AUC :
 - 6,00m à l'égout du toit
 - 9,00m au faîtage
 - 7,00m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - en zone AUE
 - 15,00m à l'égout du toit
 - 18,00m au faîtage
 - en zone AUT
 - 12,00m au faîtage
 - 5,00m au faîtage pour les constructions de type cabanes arboricoles
 - en zone AUs
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00 mètres dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.5.3 – Exceptions pour les zones AUa et AUb

1. En cas de parking sous bâtiment, la hauteur du parking sera prise en compte dans le calcul des hauteurs du bâtiment, à l'exception des logements aidés implantés au sein de la RHI Butte Citronnelle pour lesquels une hauteur supplémentaire de 3,00 m est admise.

2.5.4 – Exceptions pour les zones AUa, AUb et AUC

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas pris en compte dans le calcul des hauteurs
2. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
3. Les ouvrages techniques liés à la construction sont exemptés des règles de hauteur.
4. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50m est autorisée.
5. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

2.5.5 – Exceptions pour la zone AUE

1. Les bâtiments ou parties de bâtiments industriels dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) ne sont pas concernés par les limitations de hauteur.
2. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

2.5.6 – Exceptions pour les zones AUT

1. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
2. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

AU 2.6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.6.1 – Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- 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
- Respecter la Réglementation Thermique applicable pour les logements(RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.6.2 – Sont interdits

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

2.6.3 – Façades

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

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

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

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

2.6.4 – Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.6.5 - Les clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures en grillage industriel, en agglomérés de ciment non enduit ou non peints sont proscrites.

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

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

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

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

2.6.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.6.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 20% (AUa), 25% (AUb), 30% (AUc), 15% (AUe) et 25% (AUt) de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%, sauf impossibilité technique avérée pour la zone AUe.
 3. Au moins 30% (AUa), 35% (AUb), 40% (AUc), 25% (AUe) et 35% (AUt) de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 4. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.6.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75%

du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée

4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

AU 2.7 - STATIONNEMENTS

2.7.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.7.2 – Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 – Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Logement collectif	1 et 2 pièces	1
	3 et 4 pièces	1,5
	5 pièces et plus	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	100 m ² SP	4
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	100 m ² SP	5
Industrie	100 m ² SP	2
Activités de service	100 m ² SP	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Ecole primaire	Par salle de classe	1
Collège	Par salle de classe	1
Lycée	Par salle de classe	1
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Dans la zone AUe, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 9 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

AU 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

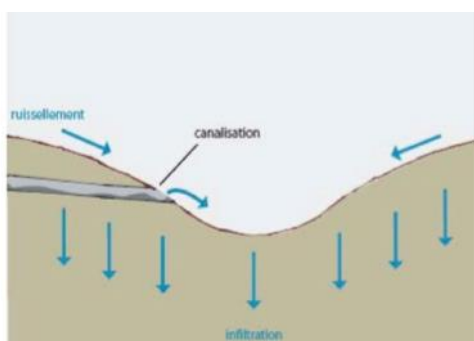
En tout état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

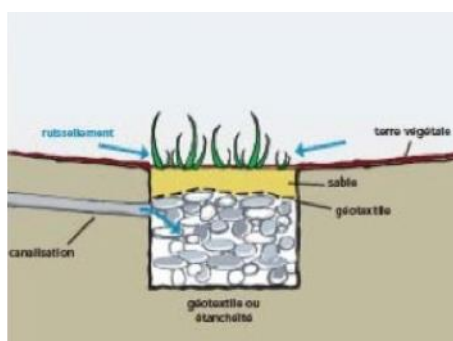
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

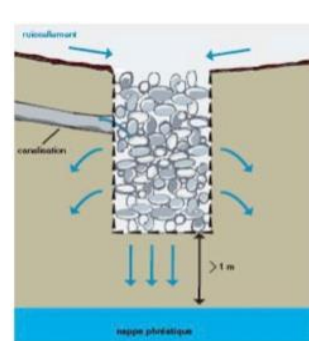
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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

TITRE IV

DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES AGRICOLES

Cette zone couvre les espaces naturels de richesse agricole.

Un secteur particulier est défini :

- *Le secteur Acu couvre le secteur agricole de coupure d'urbanisation.*

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

1.1.2 - Règle

- 1 A l'exception de ceux visés à l'article A 1.2, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autres qu'agricole, sauf s'ils présentent un caractère architectural ou patrimonial particulier et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont identifiés au document graphique du PLU (en application du 2° de l'article R123-12 du code de l'urbanisme).
- 2 En secteur **Acu**, toute construction nouvelle est interdite.

1.1.3 – Production et stockage de l'énergie

En zone agricole sont interdits les constructions et aménagements de production et de stockage de l'énergie remettant en cause le caractère agricole de la zone.

A 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La construction de bâtiments techniques agricoles sous réserve que leur implantation soit strictement nécessaire (en adéquation et indispensable) au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils devront être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existant sur l'exploitation. L'architecture des hangars agricoles devra être conforme à celle définie ci-dessous et leur surface déterminée en fonction du type, du niveau de production et de l'équipement de l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques devra être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.

Bâtiments techniques :

- La surface et la hauteur devront refléter la réalité des besoins de l'exploitation agricole
- La création d'un étage devra être justifiée par un impératif technique
- Les ouvertures principales (portes) devront être dimensionnées en fonction de la finalité du bâtiment

2. Sous réserve de la légalité du bâti existant, l'amélioration, l'extension limitée et la reconstruction après démolition des bâtiments techniques agricoles et des bâtiments à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Ces travaux ne seront réalisables que sur l'emplacement du bâtiment préexistant, sauf contrainte particulière (PPR par exemple) et pour les logements des exploitants, dans la limite de la surface plancher totale autorisée de 170 m²
3. Sous réserve de la légalité du bâti existant, l'amélioration, l'extension limitée et la reconstruction des logements non nécessaires à une exploitation agricole existants (clos et couverts) à la date d'approbation du SAR. Ces travaux ne pourront être réalisables que sur l'emplacement du bâtiment préexistant, sauf contrainte particulière (PPR par exemple) et dans la limite de la surface plancher initiale.
4. Les constructions à usage agrotouristique pour l'hébergement temporaire et la restauration sont autorisées dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale agricole. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans la limite totale de 200 m² de surface plancher, y compris la surface des bâtiments existants.
Les constructions vouées à l'accueil à la journée (découverte de l'exploitation sans hébergement) devront adopter une superficie adaptée à leur finalité.
Les locaux destinés à la promotion et à la vente des produits de l'exploitation présenteront une surface ne pouvant pas dépasser les 25 m².
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, 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. Leur emprise sera limitée au strict minimum nécessaire et le principe de compensation des pertes de surfaces agricoles devra être appliqué.
6. 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.
7. Les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et privées ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes express, déviations, routes classées à grande circulation), conformément à l'article L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation (RN1) et 75 mètres des routes à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

2.1.3. Exceptions

1. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

4. La surélévation ou l'extension latérale d'une construction existante pourront être réalisées avec le même recul que la construction initiale.

A 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
Si la largeur sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. La règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

A 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

2.3.2. Exceptions

1. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
2. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 - Champ d'application

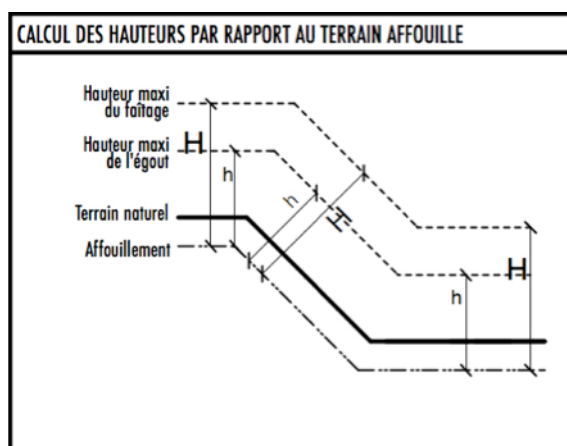
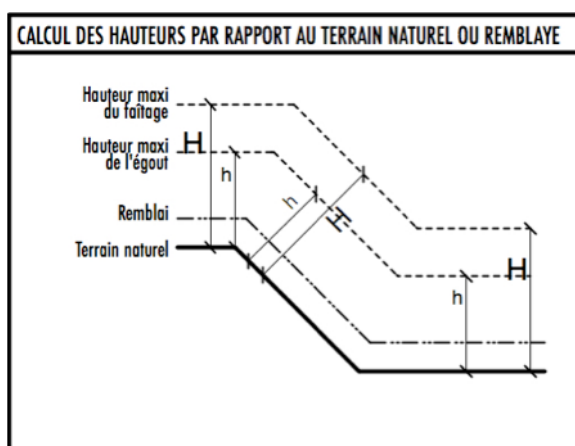
La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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

2.4.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 4,00 mètres à l'égout du toit
 - 6,00 mètres au faîtage

- La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00 mètres, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.



2.4.3 - Exceptions

- Les bâtiments agricoles et équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de ces règles.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

A 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.5.1 – Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- par une approche bioclimatique de la construction (ensoleillement, ventilation, isolation, environnement végétal...)
- par le respect de la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.5.2 - Sont interdits

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

2.5.3 - Façades

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

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

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

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

2.5.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.5.5 - Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées:

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00m
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,00m.
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive

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

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

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

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

2.5.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.5.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation

d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 35% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
 4. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

2.5.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Jusqu'à 400m d'altitude, les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

A 2.6 - STATIONNEMENTS

2.6.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.6.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Exploitation agricole	100 m² SP	2
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m² SP	2
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 - Accès

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir.

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

A 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

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

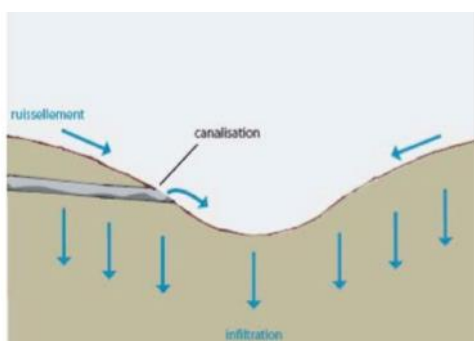
L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

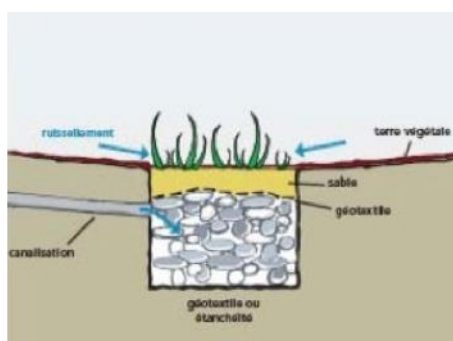
3.2.3 - Eaux pluviales

Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale.

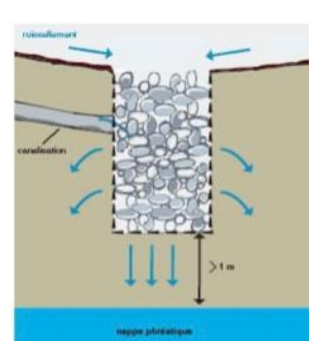
Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

3.2.4 - Electricité – Télécommunication

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

TITRE V

DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES NATURELLES

Cette zone correspond aux espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels

La règle de base est celle de la non constructibilité pour la préservation de ces espaces.

Sept secteurs particuliers sont définis :

- *Le secteur Na, couvre le terrain du projet de Centre des Eaux Douces.*
- *Le secteur Ne couvre les espaces où sont regroupées les installations équestres.*
- *Le secteur Nep couvre le terrain de la station d'épuration et de ses ouvrages annexes*
- *Le secteur Nt couvre les espaces où sont autorisées les constructions et installations de loisirs sous forme de structures légères. Il est assorti de d'un sous secteurs Nt1.*
- *Le secteur Nerl couvre l'espace remarquable du littoral de la forêt.*
- *Le secteur Nce couvre les espaces naturels de continuité écologique.*
- *Le secteur Nparc couvre l'espace naturel de protection forte situé dans le coeur du parc national.*

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 11), zones soumises à un risque naturel (article 13)...

PARTIE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

N 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 - Rappels

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions et/ou interdictions :

- du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 janvier 2016.
- du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en Mars 2017

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.1.2 - Règle

1. En secteur **N**, toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article N 1.2
2. En secteur **Nparc**, en plus des règles édictées par le PLU, les Modalités d'Application de la Réglementation pour le Cœur (MARcœur) sont applicables aux travaux, constructions et installations en cœur de Parc.
3. En secteur **Nce**, toute extension de bâtiment d'habitation

N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Hors secteur **Nerl**, les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, les travaux d'infrastructures liées aux réseaux, les constructions, ouvrages ou travaux liés au stockage ou au traitement des eaux, ainsi que les équipements liés à la protection de l'environnement (déchetterie, plateforme de compostage...) à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Hors secteur **Nerl**, la réhabilitation ou extension des équipements publics existants à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Hors secteur **Nerl**, les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20 m² de surface de plancher) réalisés sur des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
4. En secteur **Na**, les constructions à usage d'équipements éducatifs et culturels ainsi que les activités aquacoles.
5. En secteur **Ne**, les constructions et aménagements liés et nécessaires au bon fonctionnement des installations équestres, ainsi que le logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance de ces installations dont la surface plancher totale n'excède pas 200m².
6. En secteur **Nep**, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des ouvrages de traitement des eaux usées.
7. En secteur **Nerl**, les aménagements légers autorisés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme relatifs :
 - à la gestion ou à l'ouverture au public ;
 - au stationnement ;
 - à la réfection ou à l'extension des bâtiments existants ;
 - à l'activité agricole ;
 - aux activités nécessitant la proximité de l'eau ;
 - au patrimoine bâti.
8. Sur le secteur **Nt**, les extensions des constructions existantes devront être inférieures à 100m² de Surface plancher par construction existante, une seule extension sera autorisée à partir de la date d'approbation du P.L.U.
9. Sur le secteur **Nt1**, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement aux activités touristiques et de loisirs ainsi que le logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, ou la surveillance de ces installations. La surface plancher totale n'excédant pas 1 500m².

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et privées ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

2.1.2 - Règle

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes express, déviations, routes classées à grande circulation), conformément à l'article L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation (RN1) et 75 mètres des routes à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

2.1.3. Exceptions

1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos...
2. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
4. La surélévation ou l'extension latérale d'une construction existante pourront être réalisées avec le même recul que la construction initiale.

N 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 - Règle

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative, à condition que la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
Si la largeur sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à condition que la profondeur de la construction en limite n'excède pas 10,00 mètres.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

2.2.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos...
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.
4. La surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

N 2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 - Règle

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades, ainsi que les balcons, dans la limite de 1,00m.

2.3.2. Exceptions

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos...
2. Dans le secteur Na, deux constructions non contiguës doivent respecter entre elles une distance de 6,00m.
3. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

N 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 - Champ d'application

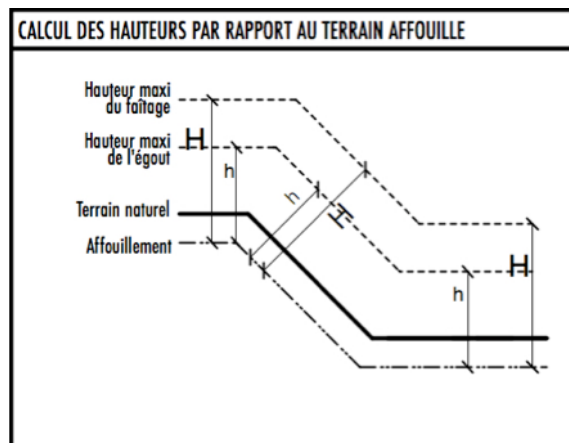
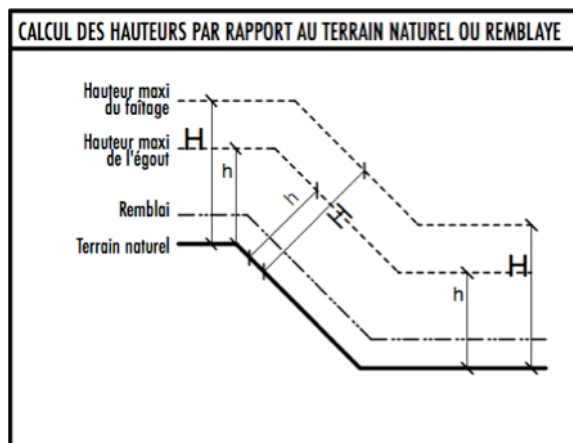
La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai
- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai
- entre le plancher bas et le faîtage pour les constructions de type cabanes arboricoles

2.4.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à:

- 4,00 mètres à l'égout du toit
- 6,00 mètres au faîtage
- 5,00m au faîtage pour les constructions de type cabanes arboricoles



2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00 mètres, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

2.4.3 - Exceptions

1. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de ces règles.
2. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
- 3 Dans le secteur **Na**, la hauteur maximale des constructions au faîtage est de 11,00m.
4. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité et dans la limite de 2,00m supplémentaires.

N 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.5.1 – Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

Limiter les consommations d'énergie

- par une approche bioclimatique de la construction (ensoleillement, ventilation, isolation, environnement végétal...)
- par le respect de la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

2.5.2 - Sont interdits

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la couleur blanche en toiture

- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

2.5.3 - Façades

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

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

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

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

2.5.4 - Toitures

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

En cas de réalisation de toitures en pente, celle-ci ne dépassera pas 100%. Dans le cas où cette règle présenterait une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celle-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les couleurs réfléchissantes type métal nu sont interdites.

2.5.5 - Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées:

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00m
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,00m.
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive

Les clôtures devront préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En outre, elles ne devront pas constituer une entrave à la libre circulation de la faune par l'installation de grillages, grilles et barreaudages aux mailles adaptées ainsi que par la création d'ouverture dans les murs-bahuts.

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

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

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

2.5.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur peut être portée ponctuellement à 4,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.

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

2.5.7 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :

- des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
 3. Au moins 55% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.

2.5.8 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

N 2.6 - STATIONNEMENTS

2.6.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

2.6.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m
- largeur minimale : 2,50m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

2.7.3 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 surfaces de plancher constructible dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher constructible existant avant le commencement des travaux.

Selon la nature et l'affectation des surfaces, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

Normes plancher		
Types de constructions	Besoins bruts en place de stationnement	
	Unité de référence	Nb de places
Logement individuel	Par logement	2
Bureaux	100 m ² SP	3
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Cellule commerciale	1
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	100 m ² SP	2
Hôtel	Par chambre	1
Restaurant	Par couvert	0,2

En cas de nombre non entier, l'arrondi s'effectue au nombre inférieur.

Dans le rayon de 500m autour des stations ou arrêts d'axes performants de transports en commun, les besoins, les normes présentées ci-dessus doivent être considérées comme des normes plafond.

Stationnement deux-roues

Logement collectif (1 et 2 pièces)	1m ² par logement
Logement collectif (3 pièces et plus)	1,50 m ² par logement
Bureaux	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface inférieure à 100m ²)	Pas d'emplacement exigé
Artisanat et commerce de détail (surface 100 à 500 m ²)	2% de la SP
Artisanat et commerce de détail (surface supérieure à 500 m ²)	1% de la SP
Activités de service	1% de la SP
Equipement d'intérêt collectif et de services publics	1% de la SP
Ecole primaire	1 place pour 200 m ² de SP
Collège	1 place pour 100 m ² de SP
Lycée	1 place pour 100 m ² de SP

PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1 – Accès

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

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

3.1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, celui-ci doit être aménagé de manière à offrir un cheminement libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel affichant une largeur d'au moins 1,40 mètres.

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

Une desserte uniquement par cheminement piéton est autorisée pour les logements individuels, sur une distance maximale de 60m depuis une voie carrossable.

N 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.2 - Eaux usées

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

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

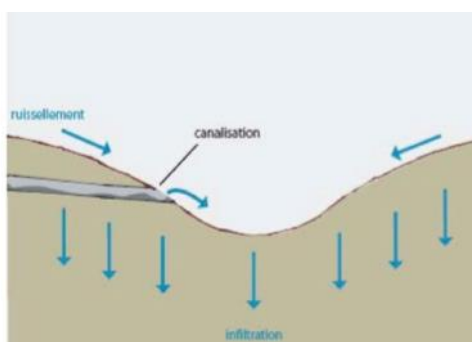
En tout état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

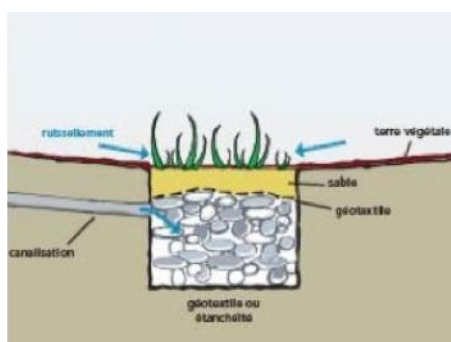
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

3.2.3 - Eaux pluviales

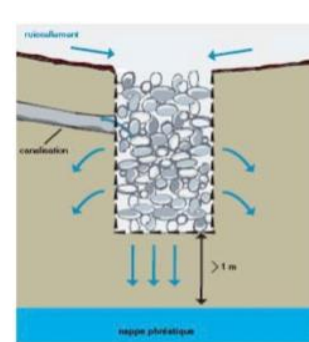
Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100m² de surface imperméabilisée.



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration (EGIS)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3.2.4 - Electricité - Télécommunication

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