

*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 **AUtp**, 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 **AUd**, pour les zones de faible densité
- un secteur **AUe** destiné à recevoir préférentiellement des activités économiques (un sous secteur **AUer1** et **AUer2** qui couvre une partie du projet de zone d'activités de la Réserve et un sous-secteur **AUec** pour les extensions commerciales de Duparc),
- un secteur **AUt** pour l'implantation d'activités touristiques et de loisirs
- un secteur **AUtp**, pour l'implantation d'activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port

*Des indices « z » sont associés aux secteurs **AUa**, **AUb** et **AUc**, correspondant à des dispositions spécifiques de la ZAC Beauséjour.*

*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 12), zones soumises à un risque naturel (article 13)..*

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1 - Rappels**

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises :

- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 29 janvier 2001 et dont la révision a été prescrite le 15 avril 2009
- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques porté à la connaissance de la commune le 16 septembre 2013
- aux servitudes aéronautiques
- au Plan d'Exposition au Bruit.

### **1.2 - Règle**

Toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article AU 2.

## ARTICLE AU 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 **AUd**, les constructions à usage d'habitation, à condition que les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, soient pris en charge par l'opérateur
3. Dans le secteur **AUt**, les constructions, aménagements, travaux et installations à usage touristique et de loisirs
4. Dans le secteur **AUtp**, les constructions, aménagements, travaux et installations à usage économique, touristique et de loisirs liés au port
5. En secteur **AUe**, les établissements industriels, techniques, les activités artisanales, tertiaires, les activités de loisirs ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements (maximum 50 m<sup>2</sup> 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 commerciales sont autorisées dans la limite de 5% d'emprise au sol par rapport à la surface des terrains de la zone concernée
6. En secteur **AUer1** et **AUer2**, 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 50m<sup>2</sup> 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 commerciales sont autorisées dans la limite de 75 % en **AUer1** et 50 % en **AUer2** d'emprise au sol par rapport à la surface des terrains de la zone concernée
7. En secteur **AUec**, les constructions à usage commercial ou tertiaire
8. 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
9. Les installations soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors que l'activité est inscrite sur la liste figurant au titre 1 du présent règlement. Toutefois, en secteur **AUe**, les installations classées, soumises à déclaration ou autorisation sont admises
10. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° 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
11. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels

12. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20 m<sup>2</sup>) 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
13. La reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage détruit après sinistre, sous réserve de la prise en compte des risques naturels
14. 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
15. Dans le secteur **AUs** :
  - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels
  - Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 30 m<sup>2</sup>) réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
  - 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
16. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme
17. Tout projet, visant à créer plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, doit prévoir d'affecter au logement social<sup>1</sup> 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

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>2</sup>) visant à créer plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

## **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 - Accès**

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

---

<sup>1</sup> A savoir du locatif social : LLTS et/ou LLS et éventuellement PLS ou accession aidée (LES ou PTZ) si leur part n'excède pas le tiers des surfaces consacrées au LLTS et LLS

<sup>2</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

### **3.2 - Voirie**

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

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.

## **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

### **4.2 - 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.

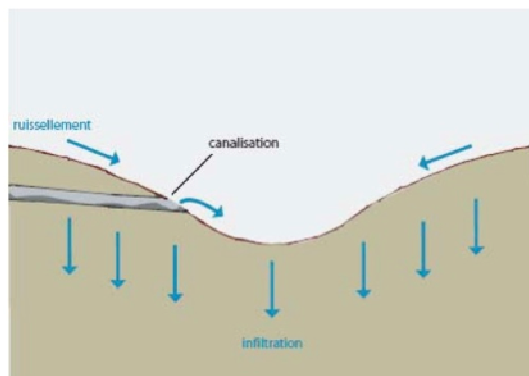
Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

### **4.3 - Eaux pluviales**

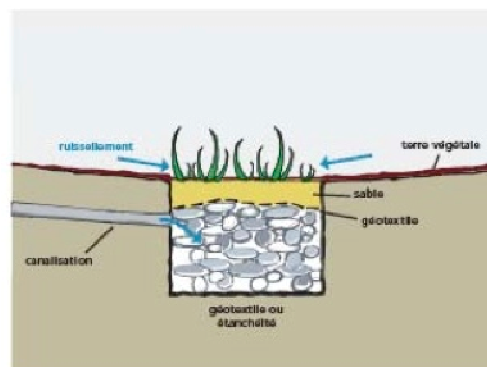
Les volumes de stockage et les débits de fuite autorisés sont les suivants (sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées) :

Surface de la parcelle à aménager (m2)	Volume de rétention (l)	Débit de fuite autorisé (l/s)
100	1500	1.5
200	3000	3
300	4500	4.5
400	6000	6
500	7500	7.5
600	9000	9

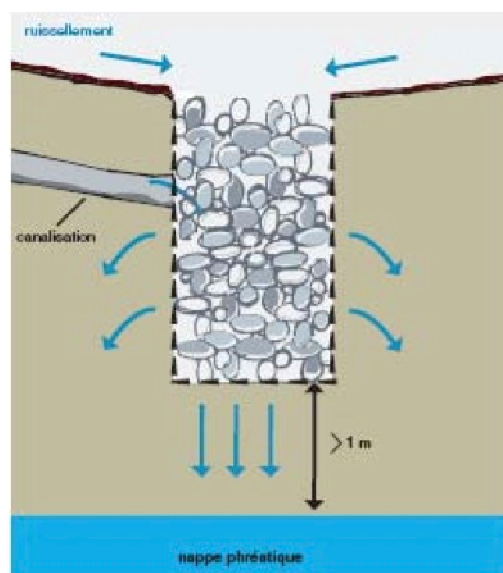
Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue...



*Noue (SDEP-EGIS-2010)*



*Tranchée (SDEP-EGIS-2010)*



*Puits d'infiltration (SDEP-EGIS-2010)*

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

#### **4.4 - 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.

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### **6.1 - 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.

### **6.2 - 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.431-24.

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.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation et 75 mètres des routes à grande circulation. 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.

#### **Zones AUa, AUb**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement (2,00 mètres en AUaz).

#### **Zones AUc, AUd, AUt**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement. Pour les parcelles dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 10,00 mètres, l'alignement est autorisé.

#### **Zones AUe, AUec**

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

#### **Zones AUer1 et AUer2**

Le recul minimum est de :

- 8,00 mètres par rapport aux limites des emprises publiques (compris entre la RD51 et la Rue Général de Gaulle)
- 35,00 mètres par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 20,00 mètres par rapport à l'axe des bretelles des échangeurs.

### **6.3 - Exceptions**

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. 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 dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.
5. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - 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. 431-24.

#### **Zones AUa, AUb**

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives
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 (1,50 mètres en AUaz et AUbz). 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.

#### **Zones AUc, AUd**

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative  
Si la largeur sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 15,00 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales
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.

## **Zones AUe, AUec, AUer1, AUer2, AUt**

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative
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.

### **7.2 - Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : tout élément de protection de façade, 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, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives
3. 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, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent
4. Nonobstant ces dispositions, 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 d'1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1 - Règle**

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée (2,00 mètres entre une construction principale et une construction annexe).

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.

### **8.2 - 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, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale d'1,00 mètre par rapport aux constructions.



3. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :
  - 80 % de l'unité foncière en AUa (pas de règle pour AUaz)
  - 75 % de l'unité foncière en AUer1
  - 70 % de l'unité foncière en AUb, AUe, AUec et AUer2
  - 50 % de l'unité foncière en AUc et AUd
  - 30 % de l'unité foncière en AUt
2. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés
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

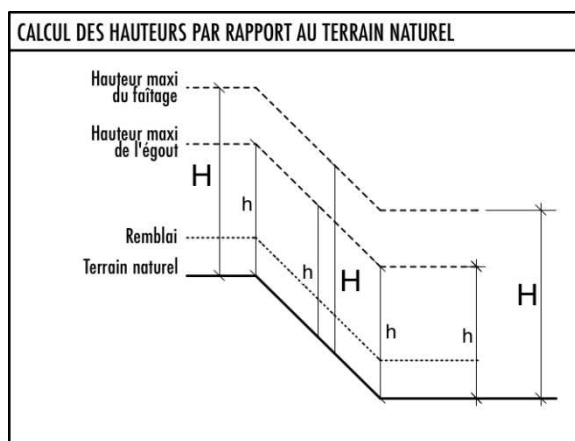
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

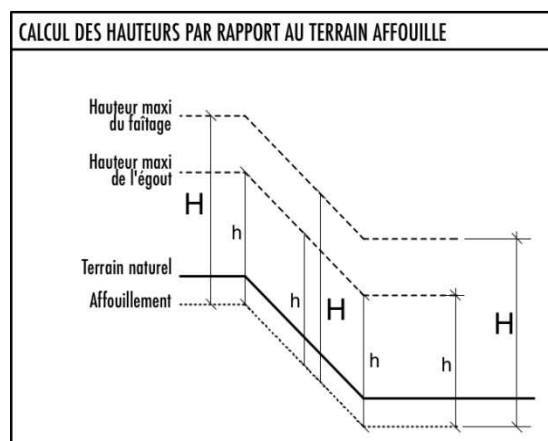
### 10.1 - Champ d'application

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



## 10.2 - Règle

- La hauteur maximale des constructions est limitée :
  - en zone AUa et AUaz :
    - 18,00 mètres à l'égout du toit
    - 21,00 mètres au faîtage
    - 19,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - en zone AUaz\*, la hauteur maximale est portée à 30,00 mètres au faîtage
  - en zone AUb :
    - 12,00 mètres à l'égout du toit
    - 15,00 mètres au faîtage
    - 13,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - en zone AUcz :
    - 6,00 mètres à l'égout du toit
    - 8,00 mètres au faîtage
    - 7,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - en zone AUc :
    - 10,00 mètres à l'égout du toit
    - 13,00 mètres au faîtage
    - 11,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - en zone AUd:
    - 8,00 mètres à l'égout du toit
    - 11,00 mètres au faîtage
    - 10,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - en zone AUe et AUec à 12,00 mètres
  - en zone AUer1 et AUer2 à 20,00 mètres
  - en zone AUt à 11,00 mètres
- La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre (3,00 mètres en AUer1 et AUer2), 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 (6,00 mètres en AUer1 et AUer2), dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15 %.

### **10.3 - Exceptions pour les zones AUa, AUb, AUc et AUd**

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. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
3. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.
4. Dans le cas de commerces, bureaux ou services à rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50 mètre est autorisée.

### **10.4 - 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.

### **10.5 - Exceptions pour les zones AUt**

Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 - 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 respectant le décret 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions (cf annexe)
- 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)

### **11.2 - 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.

### **11.3 - 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.

### **11.4 - Toitures**

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

Les toitures en pente devront représenter au moins 50 % de l'emprise de la construction. Les pentes seront inférieures à 100 %. Ces deux règles ne s'appliquent pas aux secteurs AUaz, AUbz, AUcz, AUe, AUec, AUer1 et AUer2.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

Un seul niveau sous combles est autorisé.

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

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

### **11.5 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (2,50 mètres en zone AUe et AUt)
- 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 mètre pour les terrains en pente ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,00 mètres (2,50 mètres en zone AUe et AUt)
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive (2,50 mètres en zone AUe et AUt)

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

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

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

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

### **11.6 - Les murs de soutènement**

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres (6,00 mètres en AUer1 et AUer2), d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres (18,00 mètres en AUer1 et AUer2), par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.

En AUtp et dans le cadre des travaux de sécurisation et d'extension du port, est autorisée la construction de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 3,00 mètres d'un seul tenant (sans redan) en limite du port. La hauteur du mur ne peut être supérieure à 10,00 mètres.

## **ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 – Conditions générales**

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

### **12.2 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent avoir, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.

### **12.3 - 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. Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, 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 hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Destinations	Unité de référence	Nombre
<b>habitation</b>		
logement	Surface de Plancher ≤ 100 m <sup>2</sup>	1 / logement
	Surface de Plancher > 100 m <sup>2</sup>	1,5 / logement
<b>hébergement</b>	3	1
<b>commerce, bureau, artisanat</b>	100 m <sup>2</sup>	1
<b>industrie</b>	100 m <sup>2</sup>	0,5
<b>exploitation agricole et forestière</b>	par bâtiment	2
<b>entrepôt</b>	100 m <sup>2</sup>	0,5
<b>service public ou d'intérêt collectif</b>		
administration et assimilés	100 m <sup>2</sup>	1,5
établissement d'enseignement 1 <sup>er</sup> degré, maternelle	par classe	1
établissement d'enseignement second degré	100 m <sup>2</sup>	1
université	150 m <sup>2</sup>	1
établissement de santé	par lit	1
salle de spectacles, discothèque, autres activités culturelles	100 m <sup>2</sup>	1,5
équipement sportif, gymnase, piscine ouverte au public	100 m <sup>2</sup>	1,5
autres équipements recevant du public, lieu de culte, salle polyvalente	100 m <sup>2</sup>	1
<b>lotissement</b>		
habitation, activités et autres	pour 5 lots	1

### *Stationnement deux-roues*

habitation > 2 logements	1 place par logement
hébergement	1 place pour 6 chambres
commerce, artisanat, activités, entrepôt, service public	1,5 place / 200 m <sup>2</sup> de SP
surface commerciale (surface supérieure à 500 m <sup>2</sup> )	1 place / 15 places de stationnement de véhicules légers
école primaire	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
collège	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
lycée	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP

### **12.4 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 100m, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

### 13.1 - 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 % en zone AUa, AUer1 et AUer2
- 20 % en zone AUb (15% dans le secteur AUbz), AUe et AUec
- 25 % en zone AUcet AUd
- 50 % en zone AUt

de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière.

Dans le secteur AUaz, les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

2. Les aires de stationnement aérien en rez-de-chaussée dont la hauteur libre le permet, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places.

3 Au moins :

- 15 % en zone AUer1 et AUer2
- 20 % en zone AUa
- 25 % en zone AUb (20% dans le secteur AUbz) AUe et AUec
- 30 % en zone AUc et AUd
- 55 % en zone AUt

de la surface de la parcelle doit être perméable.

Dans le secteur AUaz, il n'est pas fixé de règles.

4. Dans les zones AUc et AUd, 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'opération.

### 13.2 - Plantations

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites ([www.especesinvasives.re](http://www.especesinvasives.re))

2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).

3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette marge couvrira au moins :

- 75 % en zone AUa, AUb, AUc et AUd
- 50 % en zone AUe, AUt

du pourtour du bâtiment.

Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée, notamment en cas de contraintes d'accessibilité pompiers et engins de sécurité.

Dans le secteur AUaz, il n'est pas fixé de règles.

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

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Rappel :

Les constructions doivent respecter la RTAA-DOM (<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/reglementations-thermique-r162.html>)

Plaquette de présentation en annexe 3.

#### **ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Tout projet devra prévoir les réservations et fourreaux en attente pour le passage de câbles de télécommunications dédiés aux NTIC.