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

UA	Cette zone correspond au centre-ville de Sainte-Marie, aussi bien son cœur historique (centre-ville) que dans ses extensions (Le Verger, les Gaspards, …). Elle couvre également les centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource. Deux secteurs **UAb** et **UAz** sont définis, correspondant à des dispositions spécifiques du quartier de Beauséjour.
UB	Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville.
UC	Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Convenance (à l'exception de la zone centrale), Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge. Il existe deux secteurs : • un secteur **UC1** correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka. • un secteur **UC2** correspondant aux espaces bâtis situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.
UD	Cette zone couvre pour l'essentiel les écarts des hauts de Sainte-Marie. A cela s'ajoute quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas (autour de La Mare et de Gillot, à Ravine-des-Chèvres-les-Bas, en périphérie de Terrain Elisa). Il existe un secteur **UD1** correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.

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

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

1.1 - Rappels

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

1.2 - Sont interdits

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

6. Les habitations légères de loisirs.

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

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

1. Les entrepôts, artisanat et commerces dont la surface de réserve est inférieure à la surface de vente.
2. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pour leur voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou à un risque lié aux aléas du trait de côte et de submersion marine.
5. Le long des linéaires délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux commerces et activités de services.
6. Dans les secteurs **UC1** et **UD1**, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
7. Dans les secteurs **UC2**, seule la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60 m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m².

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

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

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

Destination	Sous-destination	UA, UB, UC, UD	UC1 UD1	UC2 (en extension)
Habitation	Logement	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?	✗	?
	Restauration	?	✗	?
	Commerce de gros	?	✗	?
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✗	✓

	Hôtels	✓	✗	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	✗	✓
	Cinéma	✓	✗	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	?	✗	?
	Bureau	✓	✗	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✗	✓

2. Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1 - Champ d'application et définition

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

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

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

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

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

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

4.2 - Règle générale

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

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

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

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

4.3 - Exception

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

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

Article U5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Champ d'application et définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

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

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

5.2 - Règle générale

Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives.

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

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

5.3- Exception

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

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

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

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

Article U7 - Emprise au sol des constructions

7.1 - Champ d'application et définition

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés.

7.2 - Règle générale

Sans objet en zone **UA**.

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

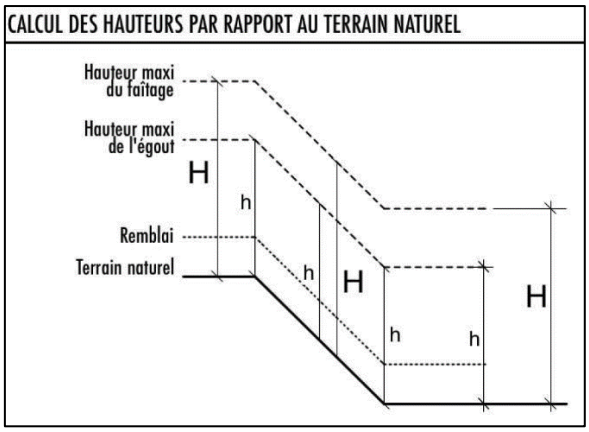
- **UB** : 70 % de l'unité foncière
- **UC** (y compris **UC1** et **UC2**) : 60 % de l'unité foncière
- **UD** (y compris **UD1**): 50 % de l'unité foncière

Article U8 - Hauteur des constructions

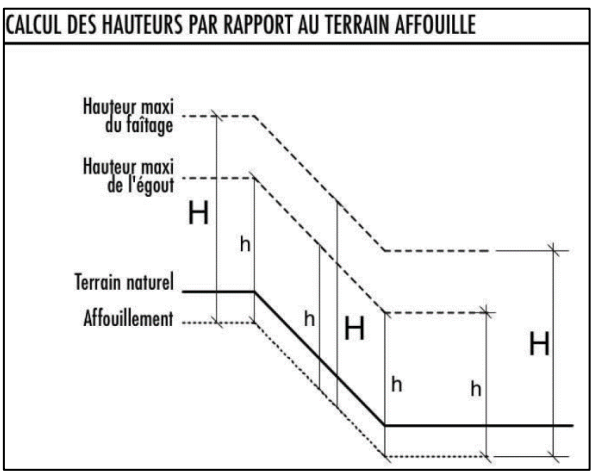
8.1 - Champ d'application et définition

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

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



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



8.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

8.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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

Article U9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1 - Conditions générales

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

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

Il conviendra de préserver les sols par :

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

9.2 - Sont interdits

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

9.3 - Façades

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

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

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

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

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

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

9.4 - Toitures

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

Un seul niveau sous combles est autorisé.

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

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

9.5 - Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

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

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

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

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

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

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

9.6 - Les murs de soutènement

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

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

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

9.7 - Eclairage

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

9.8 - Antennes-relais

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

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

Article U10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

Article U11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

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

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

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

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

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

12.1 - Espaces libres et espaces perméables

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

L'unité foncière doit être 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 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière sur au moins :

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

La parcelle doit être perméable sur au moins :

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

12.2 - Plantations à préserver et à réaliser

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

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

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

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

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

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

12.4 - Aires de jeux, de loisirs et de jardin

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

5. Stationnement

Article U13 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement

13.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre au moins à :

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U13.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

13.2 - Normes de stationnement de véhicules

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

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur	
Habitation		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Conformément à l'article R.111-25 du code de l'urbanisme : - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, - l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. 0,5 place par logement si situés à moins de 500 m d'une gare routière ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	
Logements privés d'une surface de plancher inférieure à 100 m²	1 place minimum par logement	
Logements privés d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m²	Opération d'un seul logement	2 places minimum
	Opération de plusieurs logements	1,5 place minimum par logement
Logements privés situés à moins de 500 m d'une gare routière ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	1 place par logement	
Hébergement	1 place de stationnement minimum pour trois chambres	
Commerces et activités de services et bureaux		
Commerces, activités de service, locaux, des administrations publiques ou assimilés, bureaux et activités artisanales	1 place de stationnement minimum pour 100 m² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement minimum pour deux chambres	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		

Administration et assimilés, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, discothèque	1,5 place de stationnement minimum pour 100 m² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement 1er degré	1 place de stationnement minimum par classe
Etablissement d'enseignement 2nd degré	1 place de stationnement minimum pour 100 m² de surface de plancher
Université	1 place de stationnement minimum pour 150 m² de surface de plancher
Etablissement de santé	1 place de stationnement minimum par lit
Autres équipements	1 place de stationnement minimum pour 100 m² de surface de plancher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4 - Le stationnement des deux roues

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

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