

# ZONE U<sub>c</sub>

*Cette zone couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel. Il existe un secteur **Ucto**, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques.*

*Il existe un indice « m » qui identifie les terrains situés à l'intérieur du polygone de protection des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres.*

## ARTICLE U<sub>c</sub>1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
  - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
  - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

## **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.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.
7. Dans les périmètres des bâtiments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et délimités aux documents graphiques, sont interdites les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, dès lors qu'ils sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des risques de nuisances sonores ou de dénaturer l'image des Monuments Historiques protégés.

## **ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

### **2.2 - Sont admis sous condition**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Uc1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, 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, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité (nuisances sonores, visuelles, ...), ni aggravation des risques et

qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
4. Dans le secteur **Ucto**, seules sont admises les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de culture et de tourisme (hébergement, restauration, équipements structurants, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.). Sont également admises les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.

## **ARTICLE Uc3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire puisse se prévaloir d'un titre ou d'une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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

En cas de lotissements ou de construction de logements collectifs, le projet doit conserver les usages piétons existants avant l'opération. Il doit également privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse et prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la desserte publique lors des divisions parcellaires en vue de bâtir.

### **3.3 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Pour les opérations portant sur la création de plus de trois logements ou de trois lots, une voie d'accès d'au moins 5 mètres d'emprise est exigée.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 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 puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE Uc4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bêche à eau, jardins stockant, etc.).

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

## **ARTICLE Uc5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

## **ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. La construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative et en cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

## 7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

## **ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### 8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

### 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment comportant plus de cinq logements, ce seuil minimal est porté à 6 mètres, hors circulations extérieures de type coursive.

### 8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

## **ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementée.

## **ARTICLE Uc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

### **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances (non habitables) est fixée à 3,5 mètres.

### **10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives**

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. La nouvelle construction ne doit pas excéder, sur tout point mitoyen à la limite séparative et dans une marge de 3,60 mètres de profondeur, une hauteur absolue de 6 mètres.

### **10.4 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements touristiques dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.



## **ARTICLE U<sub>c</sub>11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.*

### **11.1 - Définition**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

### **11.2 - Règle générale**

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

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

### **11.3 - Volumétrie**

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

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

### **11.4 - Façades**

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. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en

harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

La rénovation des façades d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

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

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

## **11.5 - Toitures**

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

## **11.6 - Couleurs**

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

## **11.7 - Clôtures et murs**

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie 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.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

## **11.8 - Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

## **11.9 - Antennes-relais et éclairage**

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 avec de fausses cheminées, végétalisation synthétique, etc.).

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

## ARTICLE Uc12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
<b>Longueur</b>	5 mètres	12 mètres
<b>Largeur</b>	2,5 mètres	3,5 mètres
<b>Dégagement</b>	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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 prévu à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

### 12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
<b>Constructions à destination d'habitation</b>	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement au maximum
Habitat individuel	1 place par logement
Habitat collectif (autre que logements sociaux)	0,5 place par chambre et studio
	1 place par logement de 2 pièces 1,5 place par logement de 3 pièces et plus
Lotissement ou opération supérieur à 5 lots ou logements	1,5 place par logement, arrondi à l'entier inférieur dont au moins 0,5 place à l'extérieur des espaces privatisés
Foyer, résidence sociale (FPA, EHPAD, etc.)	1 place pour 3 chambres ou logement
<b>Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales</b>	
Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher

Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres
<b>Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif</b>	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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.

### **12.3 - 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.

### **12.4 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure

ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

## **ARTICLE Uc13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 - Définition**

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

*Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.*

### **13.2 - Espaces libres**

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

### **13.3 - Plantations à préserver**

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que 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 de boisement.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

### **13.4 - Aires de jeux et plantations à créer**

En cas de lotissement ou d'opération d'habitat collectif comportant 5 lots et plus ou 5 logements et plus, il doit être créé un ou plusieurs espaces perméables dont la surface aménagée en aires de jeux, de loisirs et/ou de jardin doit présenter une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sur une largeur de 5 mètres minimum, soit au minimum 5 m<sup>2</sup> par lot ou par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE Uc14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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