

*Elaboration du*  
**Plan Local  
d'Urbanisme**

**Consolidation du PLU**

**PIECE N°3  
REGLEMENT ECRIT  
ACTUALISE**



# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>5</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>17</b>
ZONE UA	18
ZONE UB	28
ZONE UC	38
ZONE UD	48
ZONE UE	58
ZONE UF	66
ZONE UP	73
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>80</b>
ZONE AU	81
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>99</b>
ZONE A	100
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	<b>107</b>
ZONE N	108
<b><u>ANNEXES REGLEMENTAIRES</u></b>	<b>115</b>



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-21 et A.123-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

---

Il existe parallèlement au PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

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

##### **L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

##### **L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sur les constructions qui sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. » Cette disposition est précisée par le décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique.

**L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

**L'article R.111-14-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**L'article R.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans des conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22. »

**L'article R.111-21 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques**

### **Les servitudes d'utilité publique**

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

### **Les servitudes de passage le long des rivières de la Réunion**

Les servitudes de passage le long des rivières de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948 (interdiction d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines).

## **3 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme**

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

- des périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du code de la santé publique,
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

## **4 - Les zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre**

Conformément à l'arrêté préfectoral du 13 janvier 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes, et en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les voies suivantes ont été classées selon le bruit qu'elles engendrent :

- RN1 : voie de catégorie 3 dans toute la traversée de la commune.
- Rue de la Compagnie des Indes, rue du Lagon : voie de catégorie 5

A ce titre, toute construction nouvelle à usage d'habitation ou assimilé, implantée à moins de 100 mètres (catégorie 3) de la limite d'emprise de la voie susvisée, doit faire l'objet en fonction de son exposition au bruit d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 13 janvier 1999.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### **1 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines**

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Il existe à Saint-Leu six zones urbaines :

La zone **UA** correspond à la partie la plus dense du centre ville de Saint-Leu, ainsi qu'à celui de Piton. Ces secteurs regroupent la majorité des commerces, des services et des équipements publics de la commune. Ce sont aussi des zones de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense.

- La zone **UB** correspond aux zones urbaines intermédiaires de la commune. Elle accueille des commerces, des services et des équipements publics de la commune. C'est aussi une zone de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain moyennement dense. Elle couvre :
  - les franges du centre ville
  - une partie du centre bourg de Piton
  - des opérations ponctuelles plus denses en tissu d'habitat individuel
- La zone **UC** couvre à la fois des quartiers anciens (Etang-Saint-Leu, Piton, Stella...) et des zones d'extension récentes, tous cependant dominés par un tissu d'habitation individuelle peu à moyennement dense. Cette zone accueille également ponctuellement des commerces, des services ainsi que des équipements publics qui doivent permettre le développement de centralité de quartier.
- La zone **UD** couvre les écarts ruraux suffisamment viabilisés, répartis sur l'ensemble du territoire, principalement dans les mi-pentes et les hauts.
- La zone **UE** : il s'agit des zones destinées principalement aux activités économiques, principalement situées sur la Pointe-des-Châteaux
- La zone **UF**, destinée à accueillir des équipements publics.
- La zone **UP** correspond aux aménagements liés aux activités portuaires situés sur le Domaine Public Maritime (DPM) et constituant le projet d'ensemble d'aménagement du port de Saint-Leu.

Dès lors qu'une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

## **2 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser**

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- quand les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité (éventuellement d'assainissement) existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour les constructions à venir, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions sont autorisées soit par opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- quand les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité (éventuellement d'assainissement) existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour les constructions à venir, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

Il existe à Saint-Leu une zone à urbaniser, divisée en sept secteurs :

- un secteur **AUs** : cette zone correspond à des espaces naturels non équipés. Elle constitue une réserve foncière, vierge de toute urbanisation, nécessaire aux besoins d'extension **à long terme** de l'agglomération. On en trouve sur le

Four-à-Chaux, Le Plate (en lien avec la RHI), Grand-Fond, Bois-de-Nèfles et Chemin Surprise. Pour ce dernier, la problématique est différente ; il s'agit principalement d'une problématique d'insuffisance de réseaux.

- **les autres secteurs AU** correspondent à des espaces naturels non équipés ou insuffisamment équipés et qui constituent des réserves nécessaires aux besoins d'extension de l'agglomération à **court et moyen terme**. Seules sont autorisées dans le cadre de l'urbanisation générale de ces espaces, les opérations d'une certaine importance prenant en compte tous les besoins d'infrastructures nouvelles. Cette zone comporte :
  - un secteur **AUa** correspondant aux parties denses du projet de RHI de Bois-de-Nèfles,
  - des secteurs **AUb**, destinés à accueillir une urbanisation moyennement dense, dans les secteurs du Four-à-Chaux, Grand-Fond et de la RHI Bois-de-Nèfles
  - des secteurs **AUc**, destinés à accueillir des opérations moins denses (Colimaçons, Cap Lelièvre, Camélias)
  - un secteur **AUe**, correspondant à l'extension de la zone d'activités de La Pointe-des-Châteaux et du projet de ZA sur Bois-de-Nèfles.
  - un secteur **AUt**, situé sous l'urbanisation actuelle de La Pointe-des-Châteaux, qui a pour vocation d'accueillir des équipements à vocation touristique

### **3 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones agricoles**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comporte les secteurs suivants :

- Le secteur **Ad** correspondant aux zones agricoles classées en coupure d'urbanisation au SAR où toute construction qu'elle quelle soit est interdite.
- Le secteur **Apf**, correspond à la zone agricole de protection forte. englobant, entre autre, le périmètre irrigué du Bras de Cilaos et les secteurs concernés par le PIG irrigation où les constructions à usage d'habitation sont strictement interdites. Un sous-secteur **Apf1** est défini à l'aval du site de décollage des parapentes aux Colimaçons.

### **4 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Dans les zones N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire.

En dehors de ces périmètres, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le secteur **Nh**, permettant la réhabilitation des constructions existantes.
- Le secteur **Nb** qui correspond à la réalisation de “rondavelles” localisées sur le littoral où la construction à vocation de restauration est permise.
- Le secteur **Ni**, qui couvre les parties de zones littorales aménagées ou susceptibles de l’être à des fins de loisirs et de tourisme sous forme de structures légères.
- Le secteur **Nt**, pour l’aménagement de l’espace culturel de la Ravine Saint-Leu.
- Le secteur **Ne**, correspondant aux espaces carrières recensés dans le Schéma Départemental des Carrières.
- Le secteur **Nsc** couvrant le périmètre du site classé

Dès lors qu’une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s’applique à chacun d’eux sauf lorsqu’une disposition particulière est prévue pour l’un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

#### **5 - Le Plan Local d’Urbanisme prévoit des emplacements réservés**

Le Plan Local d’Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

#### **6 - Le Plan Local d’Urbanisme délimite les espaces boisés classés**

Le Plan Local d’Urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l’urbanisme.

Selon les articles L.363-12 et R.363-7 du code forestier, sont notamment classés en espaces boisés classés « les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. » En ce qui concerne le lit (zone d’écoulement des plus hautes eaux), cette disposition présente un inconvénient majeur en terme de lisibilité sur les documents graphiques. En effet, compte tenu de l’imprécision des plans au 1/5.000<sup>ème</sup> concernant la topographie et l’inscription des talwegs, la représentation graphique des espaces boisés classés peut parfois recouvrir l’ensemble de la ravine.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l’article L.123-1 du code de l’urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l’autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du code de l’urbanisme.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régit ce cas de figure.

## **ARTICLE 5 - RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

En application de l'article L.111-3 du code rural, il est rappelé que lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire.

## **ARTICLE 6 - CLOTURES**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

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. En outre, il est interdit de défricher :

- la totalité des versants des ravines de pentes supérieures ou égales à 30 grades,
- une bande de 10 mètres le long des bords des rivières et ravines,
- une bande de 50 mètres autour des réservoirs naturels tels que bassins, mares, étangs, etc.

## **ARTICLE 8 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

---

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées et soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation (C. envir. art. L. 511-2 [ancienne L. no 76-663, 19 juill. 1976, art. 2 partiel]).

## **ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT**

---

Rappel : articles L. 2224-7 à L. 2224-12 et R. 2333-121 à R. 2333-132 du CGCT. décret no 2000-318 du 7 avril 2000 (JO, 9 avr.)  
articles L. 1331-1 et suivants du code de la santé publique (ordonnance no 2000-548 du 15 juin 2000 - JO, 22 juin).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui

doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne devront pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

### **Assainissement des eaux usées :**

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

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

Assainissement non collectif

Pour rappel :

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

Des prescriptions techniques applicables :<sup>1</sup>

- générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif concernant leur conception et leur entretien ;
- particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitations individuelles et celles de nature particulière applicables aux autres immeubles.
- Les éléments de calcul<sup>2</sup> concernent :
  - l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
  - l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
  - le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La filière de référence est la filière d'épuration par le sol. La fosse toutes eaux est préférée à la fosse septique. La fosse d'accumulation devrait être réservée aux habitations existantes, soit lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat particuliers en tout état de cause lorsqu' aucune autre solution n'est envisageable.

### **Ordures ménagères**

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

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

---

<sup>1</sup> Arrêté du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 3 décembre 1996 après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, de la mission interministérielle de l'eau et du Comité national de l'eau (CGCT, art. R. 2224-22 partiel)( Arr. 1er, 6 mai 1996, art. 1er, al. 1er

<sup>2</sup> Circ. N° 97-49, 22 mai 1997, , ann. 3, § 1.1, al. 1er), ann. 1, § 7.2 partiel

## ARTICLE 10 - ALIGNEMENT

Définition :

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

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

En dessous de 3,50 mètres, seuls seront tolérés les descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façade, s'ils ne dépassent pas 0,20 mètre mesurés horizontalement.

## ARTICLE 11 - NORMES DE STATIONNEMENT

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.

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT COLLECTIF</b> - chambre individuelle - studio et 2 pièces - 3 et 5 pièces - 6 pièces et plus	0,5 place par chambre, 1 place par logement, 1,5 place par logement, 2 places par logement.
<b>HABITAT INDIVIDUEL</b>	2 places par logement
<b>LOTISSEMENT</b> à usage d'habitation et groupe d'habitations	2 places par logement dont 1 au moins sur lot
<b>LOTISSEMENT</b> à usage d'activités	1 place par lot à prévoir sur voirie
<b>FOYER DE PERSONNES AGEES</b>	1 place pour 10 logements
<b>ACTIVITES</b> - <u>Etablissement industriel ou artisanal</u> - <u>Entrepôt</u> - <u>Commerce alimentaire</u> < à 100 m2 de SHON Entre 100 et 250 m2 de SHON Entre 250 et 500 m2 de SHON Entre 500 m2 et 1000 m2 de SHON > à 1000 m2 de SHON - <u>Bureau</u> - <u>Hébergement hôtelier ou para-hôtelier</u> - <u>Restaurant</u>	1pl/80m2 SHON 1pl/125m2 SHON  2 places minimum 3 places minimum 1 pl/60m2 SHON 1 pl.par tranche de 25 m2 de surf. de vente 1 pl.par tranche de 15 m2 de surf. de vente 1 pl/40m2 SHON 1 place par tranche ou unité d'hébergement 1 place par tranche de 10m2 de salle

<b>EQUIPEMENT</b>	
Etablissement d'enseignement <b>1er degré</b>	1 place par classe*
Etablissement d'enseignement <b>2ème degré</b>	2 places par classe*
Etablissement Universitaire	1 place pour 5 élèves*
Etablissement Hospitalier et clinique	50% de la SHON
Piscine-Patinoire	50% de la SHON
Stade-Terrain de sports	1 place pour 5 personnes
Salles de spectacles, de réunions	1 place pour 5 personnes
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes

\* Non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues

Le chiffre obtenu par application des règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux de plus de 4000 m<sup>2</sup> SHON, les commerces ou artisanat de plus de 500m<sup>2</sup> SHON, les industries de plus de 1 000m<sup>2</sup> SHON, les entrepôts de toutes surfaces et tout ensemble destiné à l'activité de plus de 5 000m<sup>2</sup> SHON, il doit être prévu la réalisation d'aire de livraison sur la parcelle.

#### Stationnement deux-roues

Par ailleurs, il doit être prévu des emplacements aisément accessibles et couverts par les bicyclettes. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>.

Pour l'habitat collectif, une surface d'au moins un mètre carré par logement de moins de trois pièces doit être prévue pour recevoir les bicyclettes. Pour les logements de trois pièces et plus cette surface est portée à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les bureaux et les locaux d'enseignement, il convient de prévoir 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif : 1 m<sup>2</sup> par tranche de capacité d'accueil de 15 personnes.

Pour les établissements scolaires : 2 m<sup>2</sup> par classe pour l'enseignement primaire et 10 m<sup>2</sup> par classe pour l'enseignement secondaire et technique.

Pour les établissements sportifs, culturels et sociaux : 1 m<sup>2</sup> par tranche de capacité d'accueil de 15 personnes.

## **ARTICLE 12 - INSTALLATIONS CLASSEES SUSCEPTIBLES D'ETRE ADMISES EN ZONE URBAINE**

1. Blanchisseries, laveries de linge de capacité de lavage de linge non classées au titre de la législation des installations classées ;
2. Nettoyage à sec pour l'entretien des textiles ou vêtements classé en déclaration au titre de la législation des installations classées ;
3. Dépôts et appareils de distribution d'hydrocarbures liés à station service classées en déclaration au titre de la législation des installations classées ;
4. Ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et engins à moteur non classés au titre de la législation des installations classées ;
5. Installations de combustion utilisant du fuel domestique ou du gaz naturel non classées au titre de la législation des installations classées ;
6. Stockages de gaz inflammables liquéfiés en réservoirs manufacturés (sous pression) non classés au titre la législation des installations classées ;

7. Torréfaction de café non classée au titre de la législation des installations classées ;
8. Installations utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées classées en déclaration au titre de la législation des installations classées ;
9. Etablissements de soins (hôpitaux, cliniques) comportant des installations classées au titre de la législation des installations classées quelque soit leur régime (déclaration ou autorisation) ;
10. Teintureries ou impression de matière textile non classées au titre de la législation des installations classées ;
11. Parc de stationnement couvert véhicules à moteurs ;
12. Autres installations artisanales non classées au titre de la législation des installations classées, strictement nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- 13.

### **ARTICLE 13 - RAPPELS**

---

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. 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. En outre, sont interdites les constructions nécessitant le défrichement sur un versant de rivière ou de ravine de pente supérieure ou égale à 54%.
3. Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
4. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques (de distribution d'énergie électrique, transformateurs, coffrets électriques, locaux techniques, stations de pompage, bornes incendies).
5. **Activités agricoles** (*article L. 311-1 du code rural*)  
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

#### **Agriculteurs**

Les agriculteurs sont les personnes qui, cumulativement,

- exercent leur activité d'exploitant agricole à titre principal ou à temps partiel ;
- ont acquis à cette fin du matériel agricole ;
- exploitent effectivement le fonds (les terres) ;
- vendent les produits issus de leur exploitation et en retirent des revenus.

La seule qualité de cotisant à l'AMEXA ne confère pas la qualité d'agriculteur.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et saillies traditionnelles ainsi que des sous-sols.

## **ARTICLE 15 – ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7°**

---

Les bâtiments ou éléments identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir, régi par les dispositions des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R430-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 16 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU BORD DE RAVINE ET DE RIVIERE**

---

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait de 10 mètres du bord des rivières ou ravines, qui font toutes parties à la Réunion du domaine public fluvial. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

## **ARTICLE 17 – RISQUES NATURELS**

---

En l'état actuel des connaissances, au vu de l'étude préalable au PPRi, dans les secteurs compris dans les zones d'aléa fort (hachure rouge sur les documents graphiques) et d'aléa moyen (hachure bleue), les constructions sont soumises aux conditions suivantes :

Zones d'aléa fort,

Toute nouvelle construction est interdite, seuls les travaux sur Les constructions existantes ayant pour objet de réduire le risque sont autorisés, ainsi que la surélévation au-dessus de la côte de référence des bâtiments existants à vocation de logement, d'hébergement, de commerce dans le but d'améliorer les conditions de sécurité et de confort des occupants et sous réserve de n'augmenter ni la surface au sol, ni le nombre de logements, le rez-de-chaussée ne devant alors plus être destiné à du logement, de l'hébergement, du commerce ou au stockage de produits dangereux et/ou polluants (transformation par exemple en stationnement).

Zones d'aléa moyen

Le niveau inférieur du premier plancher de construction doit se situer au niveau de la cote de référence de la crue centennale et, à défaut, à +1,00m au-dessus du terrain naturel, à moins que des travaux préalables, régulièrement réalisés suite à une étude hydraulique, aient supprimé le risque.

La transparence hydraulique devra être assurée :

- clôtures ajourées sur les 2/3 au moins de leur surface, sans soubassement continu
- remblais limités à l'emprise des constructions ou extensions, avec un dépassement possible de 20%
- maintien du libre écoulement des eaux et des champs d'inondation (clôtures totalement en dur et remblais significatifs à proscrire...)

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# ZONE UA

*Cette zone correspond à la partie la plus dense du centre ville de Saint-Leu, ainsi qu'à celui de Piton.*

*Ces secteurs regroupent la majorité des commerces, des services et des équipements publics de la commune. Ce sont aussi des zones de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense.*

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

*Il existe des secteurs ayant des dispositions spécifiques :*

- *Le secteur **UA<sub>t</sub>**, correspondant aux espaces à vocation touristique*
- *Le secteur **UA<sub>a</sub>**, dans lequel les hauteurs de bâtiments sont plus importantes*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. Les activités 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, sauf celles visées à l'article UA 2
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôt
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
5. Les aires naturelles de camping.
6. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
7. L'ouverture de carrières.
8. Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du paragraphe C du Code de l'Urbanisme
9. Les habitations légères de loisirs
10. En secteur **UA<sub>t</sub>** les créations et extensions d'établissements industriels et artisanaux, les nouvelles constructions à usage d'habitation permanente sauf celles prévues à l'article UA2 II.
11. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.
14. L'implantation et l'extension de constructions ou installations à usage agricole

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

### **2.2 – Autres cas**

1. Les activités 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 dans les dispositions générales du règlement.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Dans le secteur **UAt** :
  - les constructions à usage d'hébergement touristique et de loisirs, sans hébergement permanent
  - les commerces liés à ces activités
  - les locaux d'habitation du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements
4. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions 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.
5. Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, étang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet visant à créer plus de 600m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à

l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social<sup>3</sup> au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>4</sup>) visant à créer plus de 1 200m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON.

### **ARTICLE UA 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.

#### **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 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

### **ARTICLE UA 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.

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

---

<sup>3</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>4</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

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.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires adaptées au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité de ce milieu.

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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

#### **5.1 - Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup> si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE UA 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

### **6.2 - Règle**

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur la rue du Gal Lambert, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.
- sur les rues perpendiculaires à la rue du Gal Lambert, avec un recul minimum de 4,00m
- sur les autres rues, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.

Les façades des bâtiments doivent respecter un principe d'orthogonalité par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins excepté pour la zone UA de la ZAC du Portail où, en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 55,00m par rapport à l'axe de la voie.

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

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :**

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives qui touchent la voie à condition que les profondeurs le long de ces limites n'excèdent pas :
  - 15,00m pour les habitations
  - 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du

bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.

3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

### **7.3. Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).
3. Toutes constructions, ouvrages ou clôtures situées sur la partie Domaine Public Maritime préalablement déterminé par l'administration sont interdits. Sur l'emprise du DPM, n'est autorisé que la réalisation de chemins piétonniers, d'objets mobiliers (bancs, kiosques, murets, jeux d'enfants,...) destinés à l'accueil ou à l'information du public et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public en application des dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Sur la limite du DPM (façade littorale de l'unité foncière), la construction ou la reconstruction de mur de clôture minéral est interdit. Ne sont admises que les clôtures végétales non opaques qui pourront être implantées en limite du Domaine Public Maritime déterminé par l'administration ; tout traitement minéral est interdit (mur en pierres, moellons,...).

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

---

1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

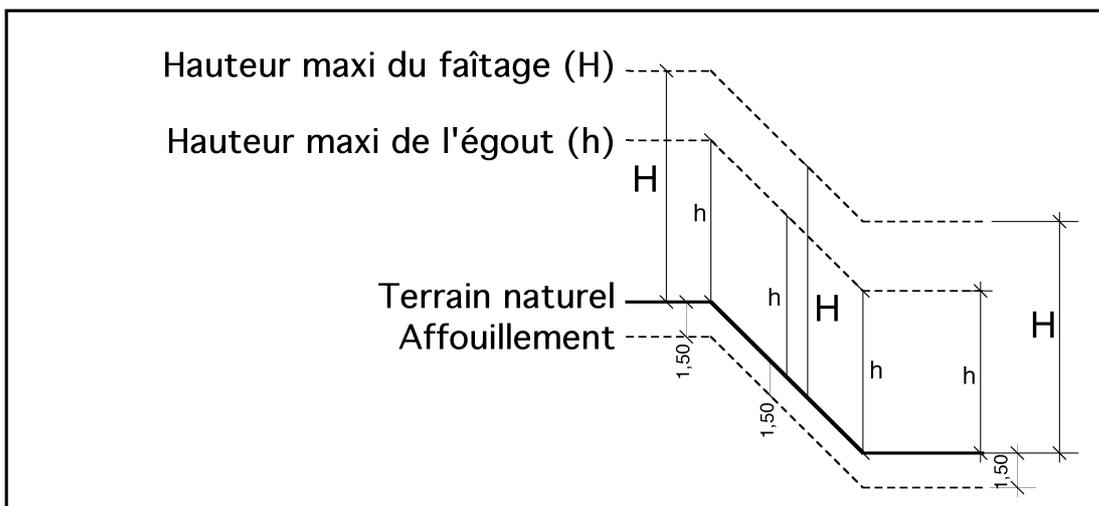
---

L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de l'unité foncière (70% en secteur UA<sub>t</sub>).

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :  
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 9,00m à l'égout du toit
- 12,00m au faîtage ou 13,00m pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial et pour le secteur **UA<sub>t</sub>**
- R+2+combles

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur **UA<sub>a</sub>**, la hauteur maximale est limitée à :

- 12,00m à l'égout du toit, ou 13,00m pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial
- 15,00m au faîtage
- R+3+combles

4. Dans les zones UA du centre ville comprises entre la ravine de la Fontaine et la ravine des Poux et en aval de la rue haute, la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements doit être inférieure à 1,50m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.

Dans les autres zones UA, la hauteur des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m<sup>2</sup>
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

5. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édicules, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
6. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
7. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente (implantation du panneau dans le même plan que le toit) et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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 - Les clôtures

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,00m.

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

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

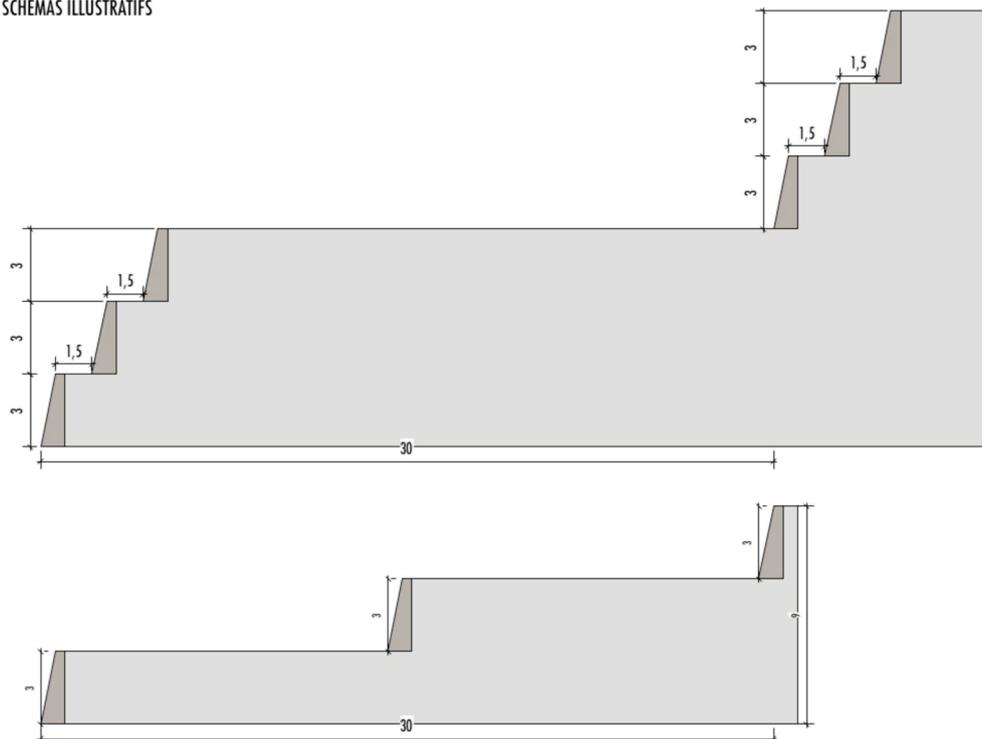
Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



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

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

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

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.
3. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts et notamment le bord des ravines soumis aux servitudes hydrauliques et forestières.

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

---

Il n'est fixé pas de COS.

# ZONE UB

*Cette zone correspond aux zones urbaines intermédiaires de la commune. Elle accueille des commerces, des services et des équipements publics de la commune. C'est aussi une zone de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain moyennement dense.*

*Elle couvre :*

- *les franges du centre ville*
- *une partie du centre bourg de Piton*
- *des opérations ponctuelles plus denses en tissu d'habitat individuel*

*Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ces pôles secondaires.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. Les activités 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, sauf celles visées à l'article UB 2
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôt
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
5. Les aires naturelles de camping.
6. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
7. L'ouverture de carrières.
8. Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du paragraphe C du Code de l'Urbanisme
9. Les habitations légères de loisirs
10. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.
11. L'implantation et l'extension de constructions ou installations à usage agricole

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

1. Les activités 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 dans les dispositions générales du règlement.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.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
4. Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, étang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet visant à créer plus de 600m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social<sup>5</sup> au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>6</sup>) visant à créer plus de 1 200m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON.

---

<sup>5</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>6</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

## **ARTICLE UB 3 – 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 ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.2 - 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.

### **3.3 - 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 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE UB 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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 UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

#### **5.1 - Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

### **ARTICLE UB 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

#### **6.2 - Règle**

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

- le long du Boulevard Bonnier où le recul minimum est de 2,00m
- indication contraire portée au règlement graphique.

Les façades des bâtiments doivent respecter un principe d'orthogonalité par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :**

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives qui touchent la voie à condition que les profondeurs n'excèdent pas :
  - 15,00m pour les habitations
  - 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

### **7.3. Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

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

---

1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

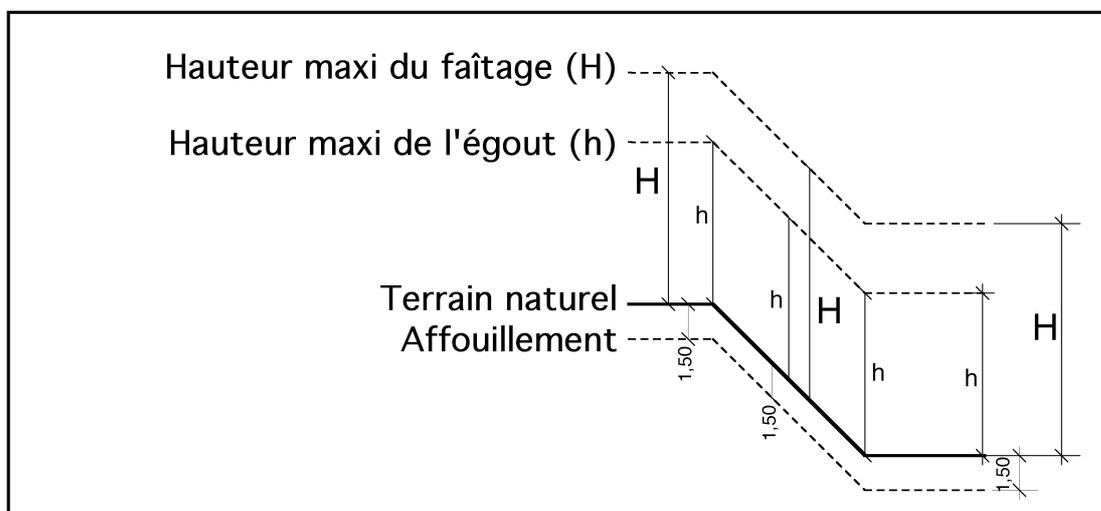
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :  
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :
- 7,00m à l'égout du toit
  - 10,00m au faîtage
  - R+1+combles

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le cadre de la RHI des Attes, les hauteurs pour la zone UB en bordure de la rue Haute sont portées à :

- 9,00m à l'égout du toit
- 11,00m au faîtage
- R+2

3. Dans les zones UB du centre ville comprises entre la ravine de la Fontaine et la ravine des Poux et en aval de la rue haute, la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements doit être inférieure à 1,50m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.

Dans les autres zones UB, la hauteur des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m<sup>2</sup>
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

4. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
5. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édifices, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
6. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
7. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité

photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,00m.

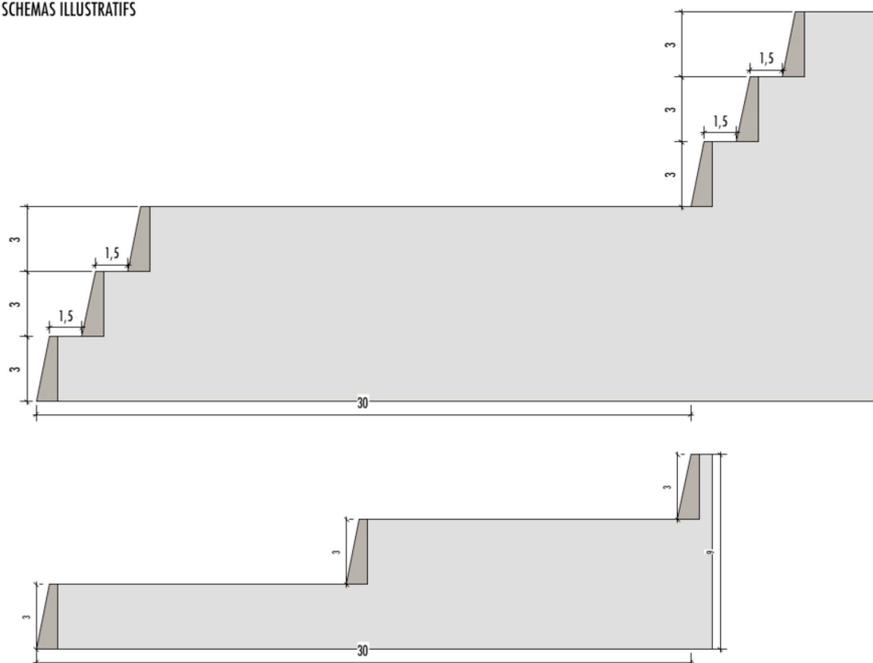
Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

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

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

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

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles), il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m<sup>2</sup> par logement dont 300m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m<sup>2</sup>, elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

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

---

Il n'est pas fixé de COS.

# ZONE UC

*Cette zone couvre à la fois des quartiers anciens (Etang-Saint-Leu, Piton, Stella...) et des zones d'extension récentes, tous cependant dominés par un tissu d'habitation individuelle peu à moyennement dense.*

*Cette zone accueille également ponctuellement des commerces, des services ainsi que des équipements publics qui doivent permettre le développement de centralité de quartier.*

*Il existe :*

- *un secteur **UCa** dans lequel des activités agricoles traditionnelles sont autorisées*
- *un secteur **UCc**, en bord de mer, en centre ville, dans lequel les hauteurs sont limitées à rez-de-chaussée plus combles, pour préserver le paysage littoral*

*L'importance en surface de ces zones et les capacités résiduelles existantes militent en faveur d'une densification raisonnable, prenant en compte à la fois les paysages urbains et naturels et les capacités des réseaux à répondre aux besoins supplémentaires.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. Les activités 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, sauf celles visées à l'article UC 2
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. Les bâtiments destinés uniquement à l'entreposage.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les constructions ou installations à usage agricole, en dehors du secteur **UCa**.
8. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être

autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

1. Les activités 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 dans les dispositions générales du règlement
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les 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.
5. Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, Etang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet visant à créer plus de 600m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social<sup>7</sup> au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>8</sup>) visant à créer plus de 1 200m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON.

---

<sup>7</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>8</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

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

---

### **3.2 - 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.

### **3.3 - 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 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE UC 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

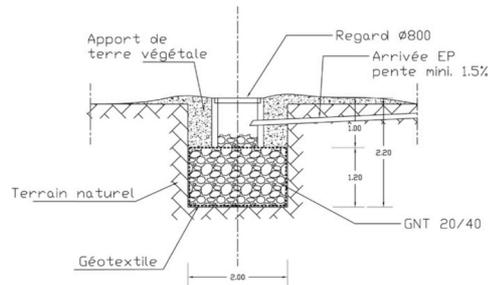
L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m<sup>3</sup>



Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

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

### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE UC 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

### **6.2 - Règle**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3,00m par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au règlement graphique.

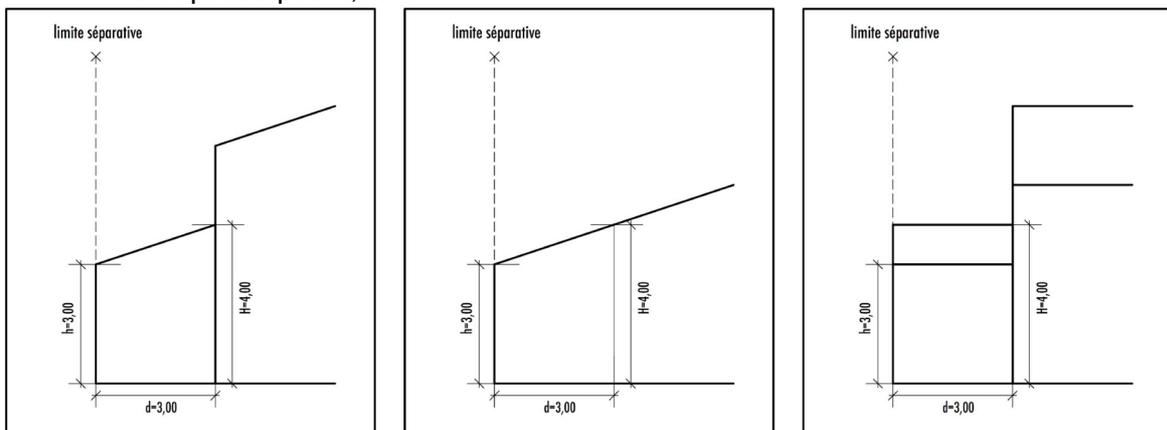
Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande

circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :**

1. Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre), à condition que :
  - la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m
  - la hauteur mesurée à l'égout (h) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale (H), dans une bande de 3,00m (d) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m.2.



2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

### **7.3. Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

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

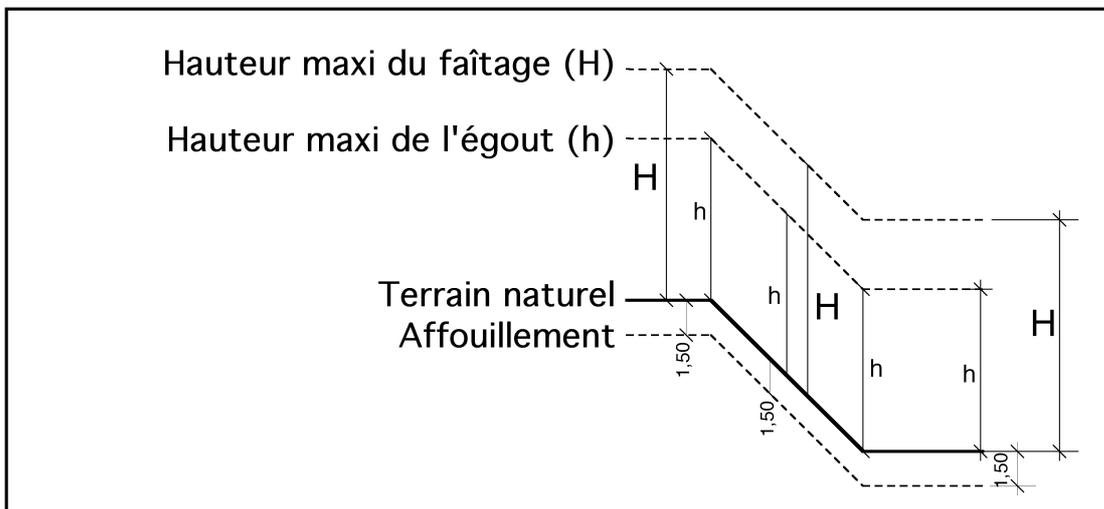
1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 5,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :
  - soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 6,00m à l'égout du toit
- 9,00m au faîtage
- R+1+combles

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

3. En secteur **UCc**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 4,00m à l'égout du toit
- 6,00m au faîtage
- R+combles

4. La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m<sup>2</sup>
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

5. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édifices, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.

6. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.

7. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

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

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)

- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

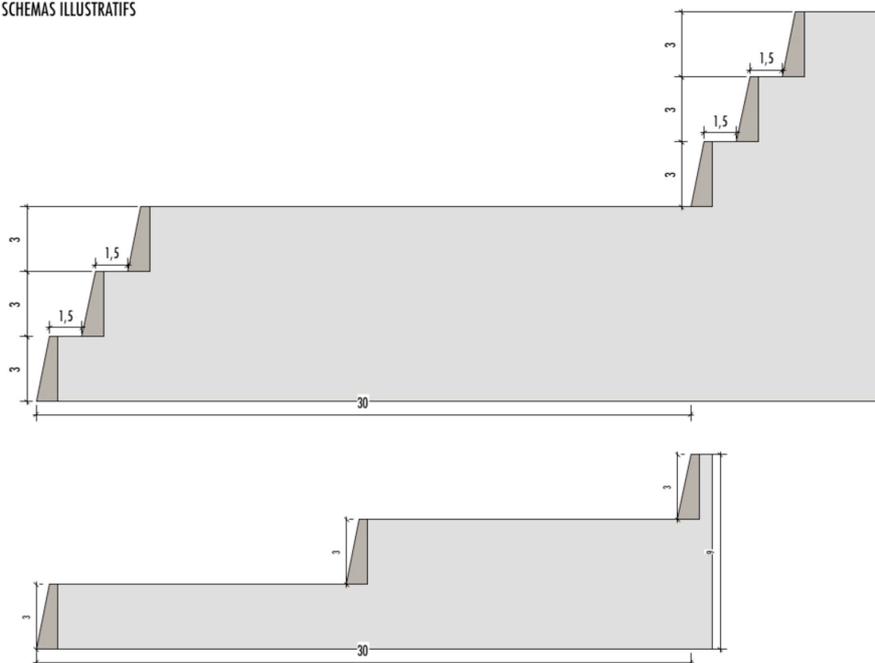
- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,30 m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 m et les clôtures une hauteur maximum de 2,30m.

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

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

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

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

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles), il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m<sup>2</sup> par logement dont 300m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m<sup>2</sup>, elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

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

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

# ZONE UD

Cette zone couvre les écarts ruraux suffisamment viabilisés, répartis sur l'ensemble du territoire, principalement dans les mi-pentes et les hauts.

Deux secteurs particuliers sont identifiés :

- un secteur **UDp** correspondant à l'habitat précaire et insalubre implanté sur le littoral de Bois Blanc sur lequel une opération RHI serait nécessaire.
- un secteur **UDb** correspondant à la zone UD de Stella – Quatre Robinets concernée par un recul spécifique de 45 m par rapport à la Route des Tamarins.

La zone UD intègre notamment l'opération de regroupement de l'habitat rural du chemin Thénor. 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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...

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

---

1. Les activités 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, sauf celles visées à l'article UD 2
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. Les bâtiments destinés uniquement à l'entreposage.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités

techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

1. Les activités 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 dans les dispositions générales du règlement
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les 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.
4. Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, Etang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet visant à créer plus de 600m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social<sup>9</sup> au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.  
Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>10</sup>) visant à créer plus de 1 200m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON.

---

<sup>9</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>10</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

## **ARTICLE UD 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.

### **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 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE UD 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

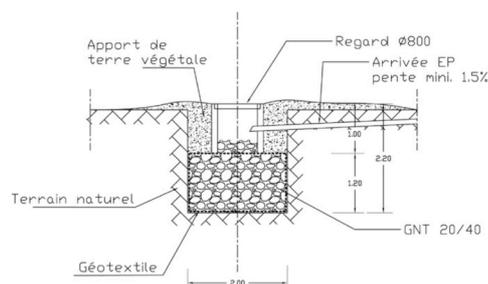
L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisés dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES  
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES  
(200\*200\*220) SOIT 8m<sup>3</sup>



Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

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

### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE UD 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

### **6.2 - Règle**

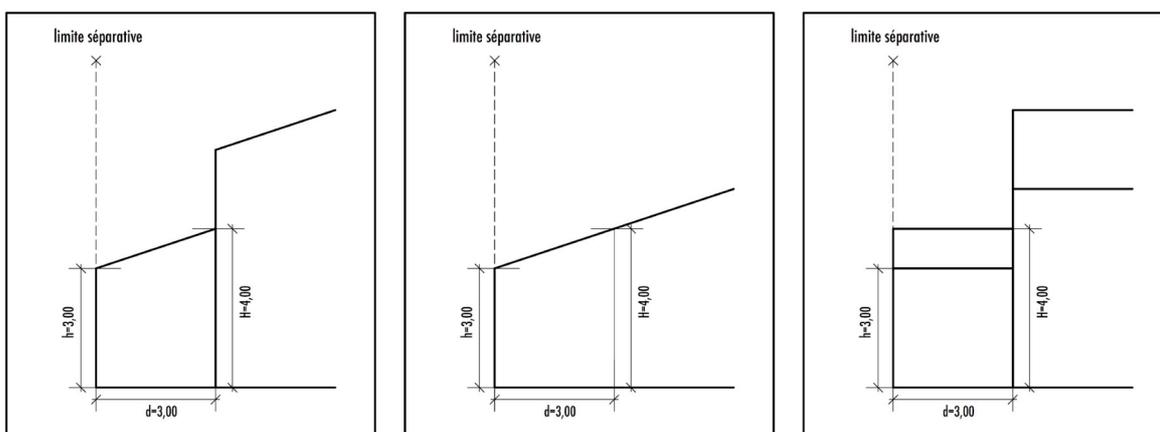
1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3,00m par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au règlement graphique.

2. Dans le secteur **UDp**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait libre.
5. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins excepté pour la zone UD de Quatre Robinets où, en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 45,00m par rapport à l'axe de la voie.

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

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :**

1. Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre), à condition que :
  - la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m
  - la hauteur mesurée à l'égout ( $h$ ) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale ( $H$ ), dans une bande de 3,00m ( $d$ ) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m.2.



2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,00m (1,90m en **UDp**). Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

### **7.3. Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

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

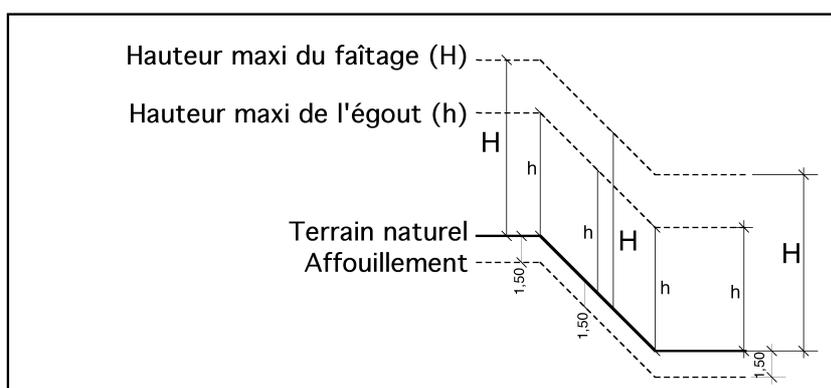
1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 5,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :  
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 4,00m à l'égout du toit
- 6,00m au faîtage
- R+combles

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

3. La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m<sup>2</sup>
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

4. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édifices, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
5. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.
6. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
7. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,30m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,30m.

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

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

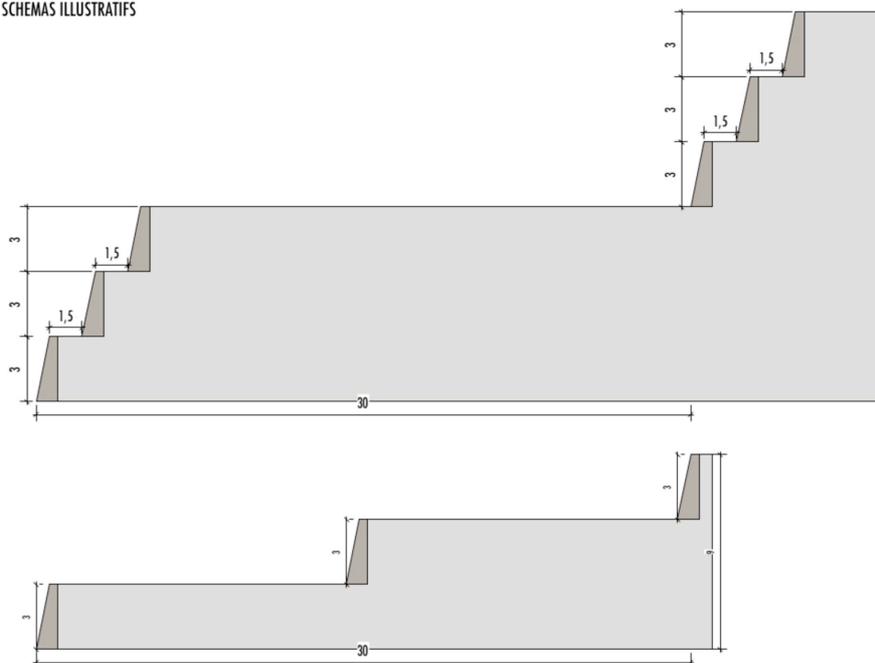
Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

### **12.3 - 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 100 mètres, 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 UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles), il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m<sup>2</sup> par logement dont 300m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m<sup>2</sup>, elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
6. 40 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

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

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

# ZONE UE

*Cette zone correspond aux principaux sites à dominante d'activités économiques, regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, tertiaires, commerciales, etc... On la retrouve principalement sur la Pointe-des-Châteaux.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE 2.2.
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. L'ouverture de carrières.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec

des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées (maximum 30m<sup>2</sup> SHON).
2. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure (limitée à 20 m<sup>2</sup>) réalisés sur des constructions existantes à usage d'habitation principale non liée à une activité.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.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.

## **ARTICLE UE 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. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

### **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.

## **ARTICLE UE 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement par un dispositif agréé et correspondant à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

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

---

#### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

### **ARTICLE UE 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

#### **6.2 - Règle**

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect  $L=1/2H^{(*)}$  avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation).
2. Les équipements techniques nécessitant un accès direct peuvent être implantés à l'alignement.

---

(\*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative

H : Hauteur de la construction mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit

6. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :**

1. La mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égale à la moitié de la hauteur ( $L=1/2H$ ), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

### **7.3. Exceptions**

1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

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

---

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à  $(H+H')/2$ . H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'épave du toit ou au sommet de l'acrotère et à la verticale des points considérés.
2. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou de locaux habitables.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

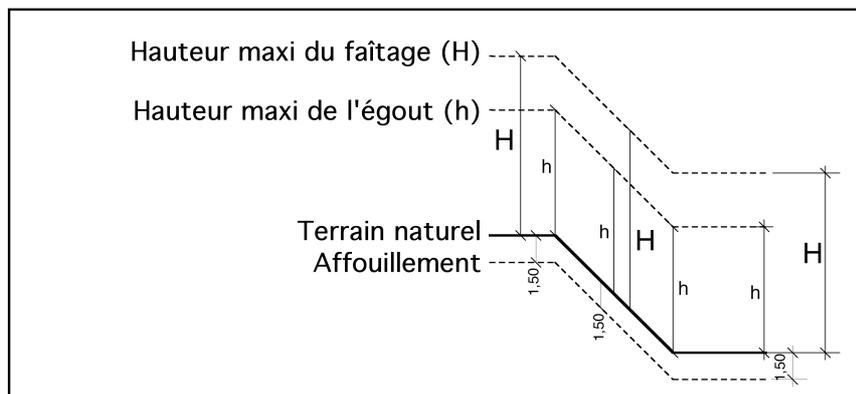
---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :  
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à 10,00m à l'égout du toit.

2. Les dépendances ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur absolue. Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faitage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
3. 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.
4. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

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

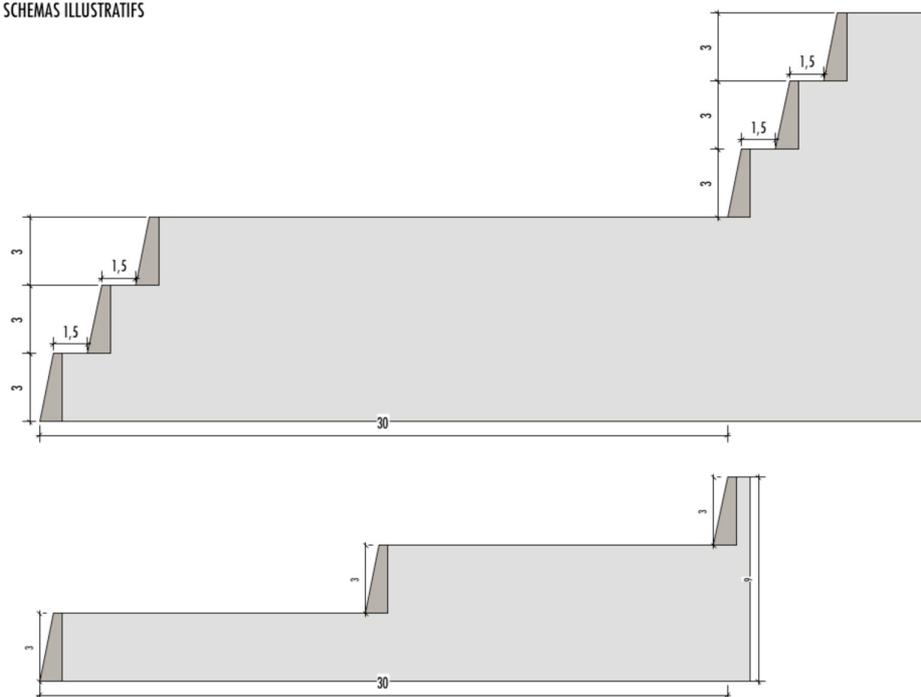
### **11.3 - Les clôtures**

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

#### SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

#### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

#### **12.3 - 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 100 mètres, 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 UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Toutes les surfaces libres et notamment les marges de recul devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige, à concurrence de 20 % de la surface de la parcelle.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
4. Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50m seront plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou d'urbanisation future.
5. Il est interdit de déposer ou de stocker en plein air des matériaux de toute nature sur les espaces libres situés en front de rue.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

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

---

Il n'est pas fixé de COS.

# ZONE UF

*Cette zone correspond aux secteurs d'équipements collectifs.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. Les activités 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.
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. Les constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles prévues à l'article UF2.
8. Les constructions à usage industriel et artisanal.
9. Les constructions à usage de bureaux et de services.
10. Dans le secteur UFe, toute construction est interdite.

## **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les

moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)

- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements autorisés.

## **ARTICLE UF 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.

### **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 3,50m.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE UF 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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 UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

#### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

### **ARTICLE UF 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

#### **6.2 - Règle**

Les constructions doivent respecter un recul de 5,00m minimum de la limite de l'emprise des voies ou emprises publiques.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

---

Les constructions doivent respecter un recul correspondant à la hauteur maximale de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 4,00m.

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

---

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, ne doivent pas être implantées l'une par rapport à l'autre à une distance inférieure à la moitié de la hauteur absolue ( $L = (H+H')/2$ ) avec pour minimum :
  - 8 mètres pour les constructions principales
  - 4 mètres si une des deux constructions est à usage de dépendance.
2. Aucun point des deux bâtiments ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
  - H et H' = hauteurs des constructions
  - L = distance entre les deux constructions.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

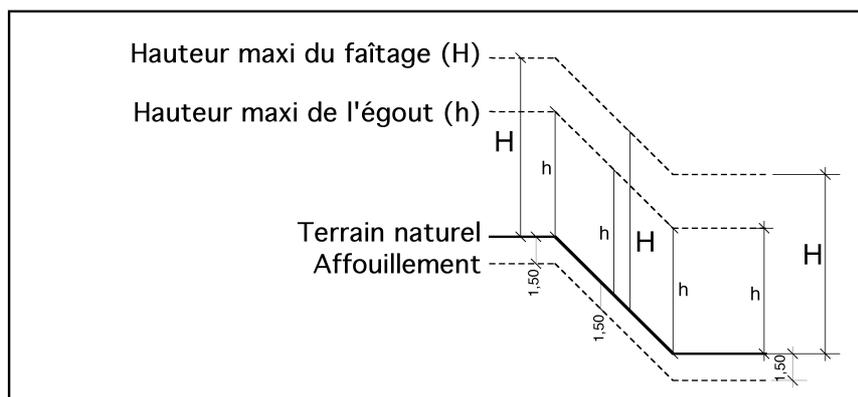
---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :
  - soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à 15,00m au faîtage

2. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

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

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité

photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

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

### **11.3 - Les clôtures**

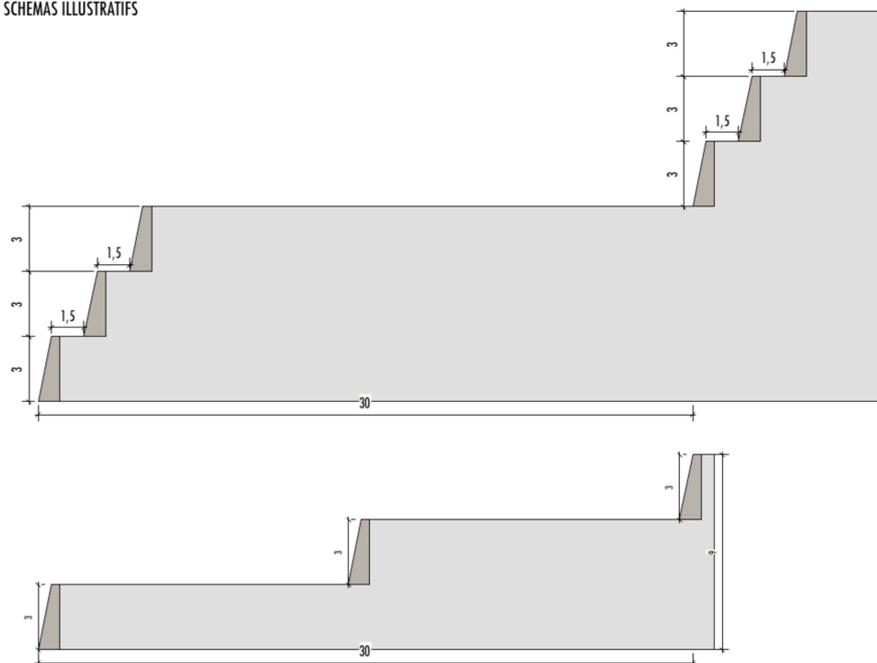
Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne, avec une hauteur maximale de 4,00m.

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

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

### **12.3 - 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 100 mètres, 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 UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Les espaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
3. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

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

---

Il n'est pas fixé de COS.

# ZONE UP

*Cette zone correspond aux aménagements liés aux activités portuaires situés sur le Domaine Public Maritime (DPM) et constituant le projet d'ensemble d'aménagement du port de Saint-Leu.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations non mentionnées à l'article UP2.

## **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

## **2.2 – Autres cas**

Les constructions ou aménagements nécessaires aux activités de pêche et de nautisme ainsi que les aménagements liés au fonctionnement du port et à l'animation commerciale et touristique :

- les locaux de stockage, de réparation mécanique,
- les installations frigorifiques,
- les locaux destinés à la vente des produits de la mer
- les locaux liés aux activités tournées vers la mer (clubs de plongées, centres nautiques...)
- les snacks, bars, et locaux de restauration ouverts au public dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON
- Les locaux d'hébergement liés au gardiennage des équipements dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON
- la réhabilitation et l'extension des boxes existants

## **ARTICLE UP 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.

### **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 3,50m.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE UP 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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 UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE UP 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

### **6.2 - Règle**

Les constructions doivent respecter un recul de 5,00m minimum de la limite de l'emprise des voies ou emprises publiques.

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

---

1. Les constructions doivent respecter un recul correspondant à la hauteur maximale de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 4,00m.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

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

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, ne doivent pas être implantées l'une par rapport à l'autre à une distance inférieure à la moitié de la hauteur absolue ( $L = (H+H')/2$ ) avec pour minimum 4,00m.

*H et H' = hauteurs des constructions*

*L = distance entre les deux constructions.*

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

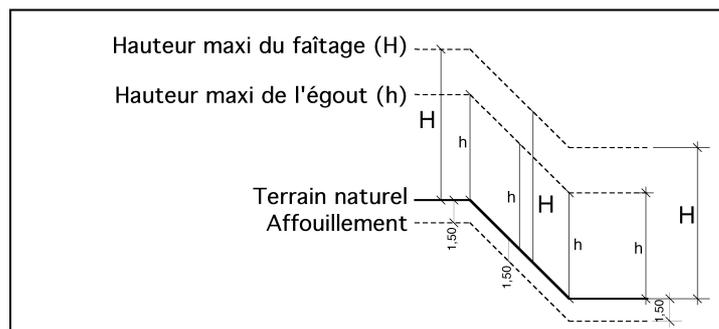
Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :

- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à rez-de-chaussée, avec un maximum de 8,00m au faîtage.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

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

### **11.3 - Les clôtures**

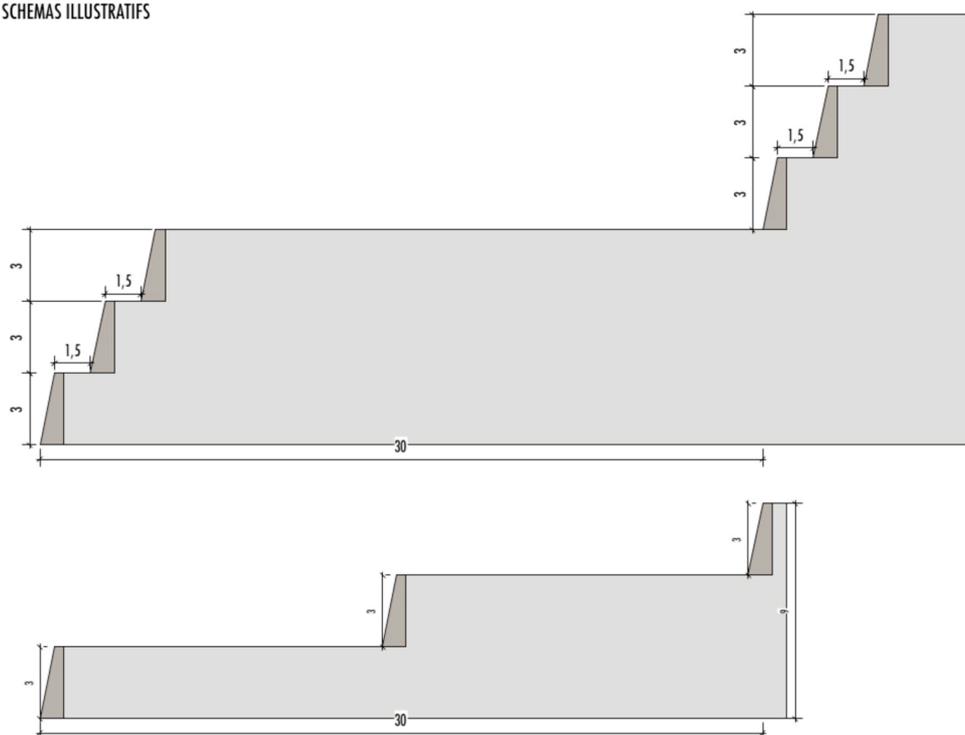
Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

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

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

### **12.3 - 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 100 mètres, 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 UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

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

---

Il est fixé un COS de 0,3.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

# ZONES AU

*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**, **AUa (slo)**, **AUb**, **AUb (slo)**, **AUc**, **AUe**, et à long terme pour le secteur **AUs**. Dans les quatre 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 quatre secteurs sont définis comme suit :*

- un secteur **AUa** en vue de la constitution d'un tissu urbain dense,
- un secteur **AUa (slo)** situé au sein de la ZAC Saint-Leu Océan où la part des logements sociaux et aidés est calculée sur l'ensemble de l'opération.
- un secteur **AUa-rc** en vue de la constitution d'un tissu urbain dense sur la ZAC Roche-Café
- un secteur **AUb** en vue de la constitution d'un tissu urbain mixte, moyennement dense,
- un secteur **AUb (slo)** situé au sein de la ZAC Saint-Leu Océan où la part des logements sociaux et aidés est calculée sur l'ensemble de l'opération.
- un secteur **AUb-rc** en vue de la constitution d'un tissu urbain mixte, moyennement dense sur la ZAC Roche-Café
- un secteur **AUc** pour les extensions urbaines à dominante pavillonnaire,
- un secteur **AUd**, pour les zones de faible densité (secteur des Camélias à La Chaloupe)
- un secteur **AUe** destiné à recevoir préférentiellement des activités économiques,
- un secteur **AUt** pour l'implantation d'équipements touristiques

*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. Ils se situent au Plate, à Grand-Fond et Chemin Surprise.*

*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 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

1. 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**

---

### **2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

### **2.2 – Autre cas**

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **AUb-rc** 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 30log/ha (secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb** et **AUb-rc**) et 15 log/ha (secteur **AUc**), sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement, 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, sont à la charge exclusive de l'opérateur.
3. Dans le secteur **AUt**, les constructions à usage touristique, à condition que 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.
4. L'aménagement des zones doit être conforme aux Orientations d'Aménagement définies dans le présent PLU.
5. En secteur **AUe**, les établissements industriels, techniques, les activités artisanales, tertiaires, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements (maximum 30m<sup>2</sup> SHON).

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels.
10. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20m<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.
11. La reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage détruit après sinistre, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.
12. 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.
13. 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 30m<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.
14. Ne sont autorisées que les travaux, installations et aménagements (visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme et dans les conditions qu'ils fixent) suivants :
  - les lotissements
  - les affouillements et exhaussements du sol
  - les aires de jeux et de sports
  - les aires de stationnement de véhicules (à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage)
  - les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1
  - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Ces travaux, installations et aménagement doivent être précédés soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis d'aménager, à moins que, s'agissant des affouillements et exhaussements de sol, ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

**Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres**

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m<sup>2</sup>) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m<sup>2</sup> en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

15. Sauf pour les zones AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement, dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, Etang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet, visant à créer plus de 600m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation, doit prévoir d'affecter au logement social<sup>11</sup> au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement<sup>12</sup>) visant à créer plus de 1 200m<sup>2</sup> de SHON 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 SHON.

En secteur **AUa(slo)** et **AUb(slo)**, la surface de logement social s'applique à la SHON de l'ensemble de la ZAC Saint-Leu Océan et non à la SHON de chaque permis de construire.

---

<sup>11</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>12</sup> Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

## **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 devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Dans le secteur **AUs** : sans objet

### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existante 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

Dans le secteur **AUs** : sans objet

## **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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il doit être raccordé, ou prévu d'être raccordé, à un réseau public. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome sera utilisé. L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

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 de l'arrêté du 6 mai 1996.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins

Dans le secteur **AUs** : sans objet

#### **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.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

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

---

#### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

## **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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### **6.2 - Règle**

1. Dans le secteur **AUa**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.
2. Dans le secteur **AUa-rc**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le secteur **AUb**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.
4. Dans le secteur **AUb-rc**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
5. Dans le secteur **AUc** et **AUd**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
6. Dans le secteur **AUe**, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect  $L=1/2H(*)$  avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation). En bordure de la route des Tamarins et en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 55,00m par rapport à l'axe de la voie.
7. Les équipements techniques nécessitant un accès direct peuvent être implantés à l'alignement.
8. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.
9. Dans le secteur **AUt**, les constructions doivent respecter un recul de 10m par rapport à l'alignement.
10. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins excepté pour la zone AUb de l'échangeur de Stella où, en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 45,00m par rapport à l'axe de la voie.

### **6.3 - Exceptions**

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

- 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.
- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2,00m.
- Pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

---

(\*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative

H : Hauteur de la construction mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit

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

### 7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :

#### 1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb** et **AUb-rc** :

Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives qui touchent la voie à condition que les profondeurs n'excèdent pas :

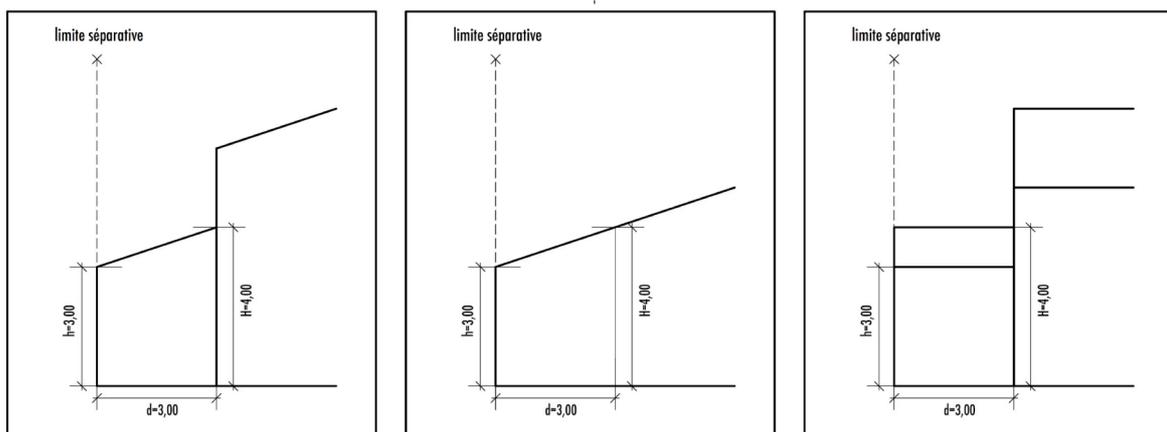
- 15,00m pour les habitations
- 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

#### 2. Dans les secteurs **AUc** et **AUd** :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre), à condition que :

- la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m
- la hauteur mesurée à l'égout ( $h$ ) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale ( $H$ ), dans une bande de 3,00m ( $d$ ) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m



Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

#### 3. Dans le secteur **AUe**, la mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égal à la moitié de la hauteur ( $L=1/2H$ ), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

#### 4. Dans le secteur **AUt**, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5m minimum.

#### 5. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

#### 6. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

## **7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **Aub-rc**, **Auc**, **AUd**, **AUt** et **AUe**, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m par rapport aux limites de fond de propriété. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **Aub-rc**, **AUc** et **AUd**, dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.
4. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

## **7.3. Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés pourront être implantés en mitoyenneté sur l'ensemble des limites.
3. Les piscines doivent respecter un recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives et de fond de propriété.
4. 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 ou un local vélos.
5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

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

---

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc** et **AUd**, deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans les secteurs **AUa-rc** et **Aub-rc**, deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée. Cette distance peut être ramenée à 3,00m si la façade d'au moins une des deux constructions ne comporte pas d'ouverture.
3. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc** et **AUd**, les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.
4. Dans les secteurs **AUe** et **AUt**, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à  $(H+H')/2$ . H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à la verticale des points considérés. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les

parties de construction ne comportant pas de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou de locaux habitables.

5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

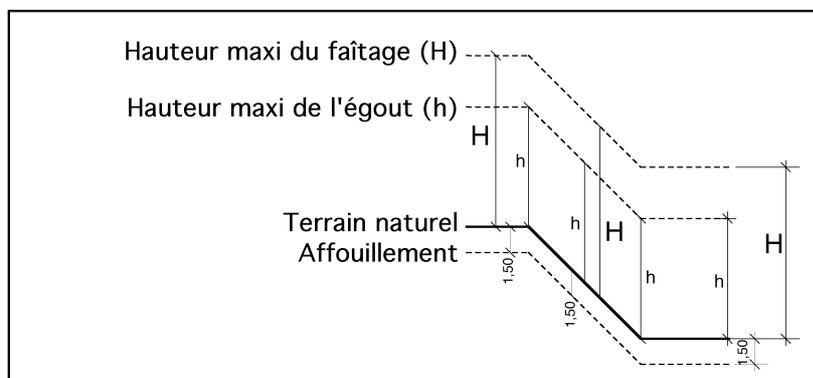
## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le secteur **AUa** et **AUa-rc**, l'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de l'unité foncière.
2. Dans les secteurs **AUb**, **AUb-rc** et **AUe**, l'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.
3. Dans le secteur **AUc**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.
4. Dans le secteur **AUd**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.
5. Dans le secteur **AUt**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.
5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Règles générales**

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :  
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc**, **AUd**, **AUe** (secteur *Pointe-des-Châteaux*) et **AUt** : La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m<sup>2</sup>
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

*Dans les secteurs **AUe** (hors secteur **AUe** de la Pointe-des-Châteaux)*

Lorsque des contraintes topographiques ou techniques le nécessitent, la profondeur des affouillements peut être supérieure à 3,00m.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

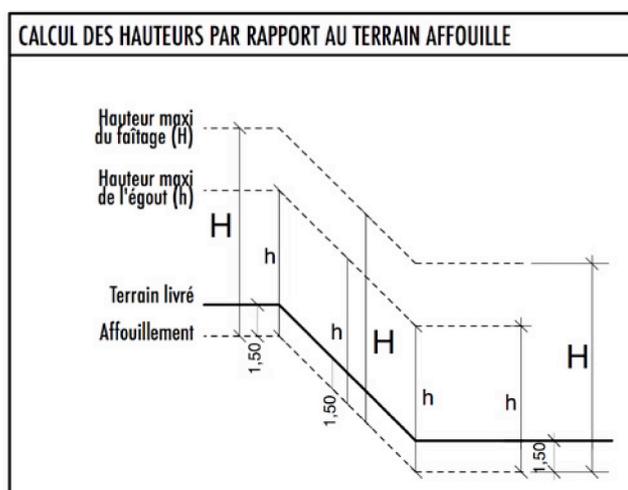
Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur **AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 9,00m à l'égout du toit
  - 12,00m au faîtage ou 13,00m pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial
  - R+2+combles
4. Dans le secteur **AUb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 7,00m à l'égout du toit
  - 10,00m au faîtage
  - R+1+combles
5. Dans les secteurs **AUc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 6,00m à l'égout du toit
  - 9,00m au faîtage
  - R+1+combles
6. Dans les secteurs **AUd et AUt**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 4,00m à l'égout du toit
  - 6,00m au faîtage
  - R+combles
7. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
8. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édifices, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
9. Dans le secteur **AUe**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 10,00m à l'égout du toit. Pour la zone **AUe** de la ZAC du Portail, la hauteur totale maximale des bâtiments est portée à 12,00m. 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.

10. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.
11. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
12. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

### **10.2 – Règles spécifiques pour les secteurs AUa-rc et AUb-rc**

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :
  - par rapport au terrain livré par l'aménageur
  - par rapport au niveau de l'affouillement, si de tels travaux sont réalisés



2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave, de stationnement sous bâtiment, de piscine ou fosses d'ascenseurs. Elle peut être portée à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.
3. Dans le secteur **AUa-rc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles, soit :
  - 10,80 m à l'égout du toit (h)
  - 13,80 m au faitage (H)
  - 11,80 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 Dans le cas de réalisation de combles, leur expression en façade ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.
4. Dans le secteur **AUb-rc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles, soit :
  - 7,20 m à l'égout du toit (h)
  - 10,20 m au faitage (H)
  - 8,20 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 Dans le cas de réalisation de combles, leur expression en façade ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.
5. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
6. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
7. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
8. Des dérogations pourront être accordées pour les équipements techniques divers et

édicules, justifiées par des nécessités techniques, ainsi qu'en cas de sur-hauteurs des niveaux habités, justifiées par la mise en œuvre de techniques favorisant la ventilation naturelle.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 – Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd et AUt :**

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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.

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,30m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,30m.

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

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

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

### **11.2 – Dispositions complémentaires pour les secteurs AUa-rc et AUb-rc :**

Les clôtures sur rue peuvent également être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00m, doublé ou non d'une haie végétale.

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

### **11.3 – Dans le secteur AUe :**

Sont interdits :

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

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

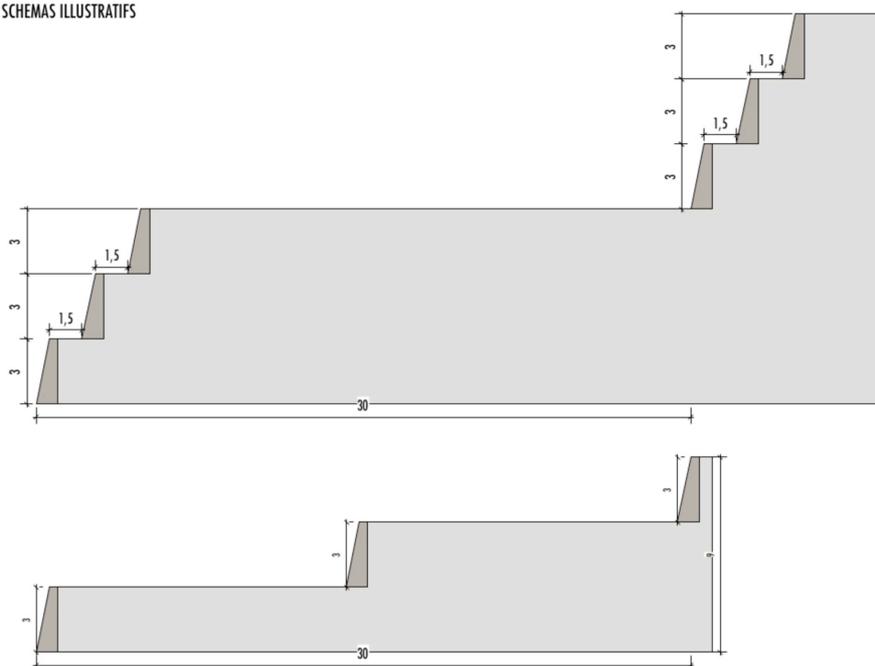
La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00m.

Dans la zone AUe de la Pointe-des- Châteaux, les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum, doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans les autres zones AUe où des contraintes topographiques le nécessitent, les murs de soutènement relatifs aux travaux d'infrastructures ne pourront dépasser 10m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum, sera réalisé. La hauteur totale cumulée des murs de soutènement dans ces zones ne pourra dépasser au total 16,00m.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

#### **11.4-Dans le secteur AUs :**

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

#### **12.2 - Normes de stationnement**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

#### **12.3 - 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 100 mètres, 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.

#### **11.4-Dans le secteur AUs :**

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

### **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 – Dans le secteur AUa :**

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.
3. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts et notamment le bord des ravines soumis aux servitudes hydrauliques et forestières.

#### **13.2 – Dans le secteur AUa-rc :**

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts, avec la plantation de végétaux adaptés aux conditions bioclimatiques locales (insolation, pluviométrie, vent...).
3. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts et notamment le bord des ravines soumis aux servitudes hydrauliques et forestières.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places.

#### **13.3 – Dans le secteur AUb-rc :**

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts, avec la plantation de végétaux adaptés aux conditions bioclimatiques locales (insolation, pluviométrie, vent...).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.

#### **13.4 – Dans les secteurs AUb et AUc :**

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles), il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m<sup>2</sup> par logement dont 300m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m<sup>2</sup>, elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

#### **13.3 – Dans le secteur AUd et AUt :**

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles) , il est demandé 30m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m<sup>2</sup> par logement dont 300m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m<sup>2</sup>, elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
6. 40 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

#### **13.4 – Dans le secteur AUe :**

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Toutes les surfaces libres et notamment les marges de recul devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige, à concurrence de 20 % de la surface de la parcelle.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.
4. Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50m seront plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou d'urbanisation future.
5. Il est interdit de déposer ou de stocker en plein air des matériaux de toute nature sur les espaces libres situés en front de rue.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

### **13.5-Dans le secteur AUs :**

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

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

---

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **AUb-rc** et **AUe**, il n'est pas fixé de COS.
2. Dans le secteur **AUc**, le COS est fixé à 0,50.
3. Dans le secteur **AUd**, le COS est fixé à 0,40.
4. Dans le secteur **AUt**, le COs est fixé à 0,40
5. Dans le secteur **AUs**, sans objet.
6. Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

# ZONE A

*Cette zone couvre les espaces naturels de richesse agricole, correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique et gérée sur la base de la notion de SMI.*

*Elle comporte trois secteurs :*

- *Le secteur Ad correspondant aux zones agricoles classées en coupure d'urbanisation au SAR*
- *Le secteur Apf, correspond à la zone agricole de protection forte. englobant, entre autre, le périmètre irrigué du Bras de Cilaos et les secteurs concernés par le PIG irrigation où les constructions à usage d'habitation sont strictement interdites. Un sous-secteur Apf1 est défini à l'aval du site de décollage des parapentes aux Colimaçons.*

*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 10), stationnement (article 11), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2. Sous réserve de l'application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, une construction à usage d'habitation par exploitation agricole, à condition d'être liée et nécessaire aux besoins de celles-ci et correspondant aux normes de la SMI, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
2. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, les annexes agricoles liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole :
  - les hangars
  - les serres
  - les bâtiments d'élevage
  - les chenils et fourrières assimilés à une activité agricole
  - les locaux de vente de produits agricoles, d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup>, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole
  - etc...
3. Dans les secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole est permise sous réserve que la localisation et l'aspect de ces installations ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages et que la localisation dans ces espaces soit rendue

indispensable par des nécessités techniques impératives.

4. L'amélioration et l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation occupés, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de SHOB totale.
5. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, les bâtiments techniques à usage agricole, liés et /ou nécessaires à l'activité agricole :
  - les hangars
  - les serres horticoles
  - les bâtiments d'élevage
  - les chenils et fourrières assimilés à une activité agricole
  - les locaux de vente de produits agricoles, d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup>, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole
6. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, en lien avec l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation, il est autorisé la création d'une activité agro-touristique, pour une surface maximale de 150m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les équipements et installations techniques nécessaires au traitement et à l'acheminement des eaux (réservoirs, postes de relèvement, stations de traitement etc.), ainsi que les équipements d'infrastructures.
8. 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.
9. Les installations classées et ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole de la zone.
10. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, les travaux d'infrastructures liées aux réseaux, ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux liés à la gestion des déchets.
11. En-dehors des espaces urbanisés, et en l'absence de projet urbain au sens de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières (Route des Tamarins) sont interdites dans une bande de 100,00m de part et d'autre de l'axe de la voie, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole.

### **ARTICLE A 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.

### **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 3,50m.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE A 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE A 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### **6.2 - Règle**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux emprises des voies avec un minimum de 10,00m de l'axe.
2. Des implantations différentes sont possibles dans le cadre d'opération groupée d'habitat rural à caractère agricole.
3. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

---

1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Celles dont la façade sur voie est inférieure à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.
2. Dans le cas de reconstruction ou de rehaussement de toitures de constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole et existants depuis au moins 1 an, le recul minimum pourra être ramené à 1,90m en vue directe et 0,70m en vue oblique sous réserve du respect des articles A10 et A11.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment dans le respect de l'article A10.
4. Les bâtiments d'élevage porcin et parcelles d'épandage de lisier de porc doivent être implantés ou situés à 100m minimum (80m minimum pour les bâtiments d'élevage de volailles et parcelles d'épandage de lisier de volailles) des constructions à usage d'habitation, sauf si ces dernières sont situées sur la même unité foncière.

Réciproquement les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 100m minimum des bâtiments d'élevage porcin et parcelles d'épandage de lisier de porc (80m minimum des bâtiments d'élevage de volailles et parcelles d'épandage de lisier de volailles), sauf si ces derniers sont situés sur la même unité foncière.

5. En cas d'opération groupée d'habitat rural à caractère agricole permise, les constructions peuvent joindre une limite séparative touchant la voie, sauf celles existantes en limite d'opération.
6. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de l'EDF (transformateurs).

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

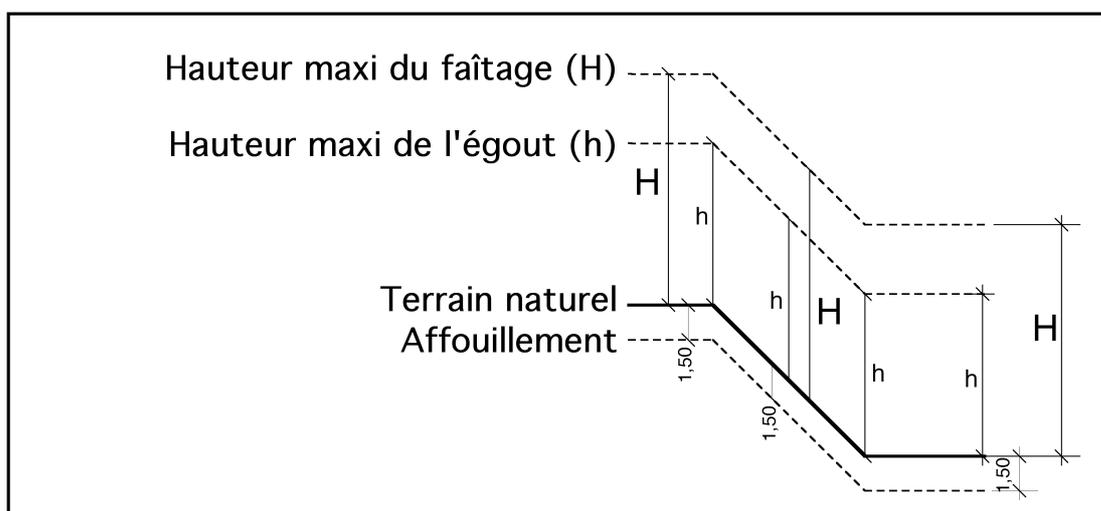
1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 8,00m.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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



2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :
  - 4,00m à l'égout du toit
  - 6,00m au faîtage
  - R+combles

3. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave ou de garage enterrés et de piscine.
4. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édicules, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
5. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.
6. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
7. Les bâtiments agricoles et équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de ces règles.

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

---

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans 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. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

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

### **11.3 - Les clôtures**

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

---

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus au titre 1 du présent règlement est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. En secteur **Apf1**, l'implantation d'essences végétales de haute futaie (supérieure à 5m) est interdite.

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

---

Sans objet.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

# ZONE N

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

*La règle de base est celle de la non constructibilité pour la préservation de ces espaces. Néanmoins, elle compte cinq secteurs pour lesquels une constructibilité limitée est définie :*

- 7. Le secteur **Nh**, permettant la réhabilitation des constructions existantes.*
- 8. Le secteur **Nb** qui correspond à la réalisation de "rondavelles" localisées sur le littoral où la construction à vocation de restauration est permise.*
- 9. Le secteur **NI**, qui couvre les parties de zones littorales aménagées ou susceptibles de l'être à des fins de loisirs et de tourisme sous forme de structures légères.*
- 10. Le secteur **Nt**, pour l'aménagement de l'espace culturel de la Ravine Saint-Leu.*
- 11. Le secteur **Nc**, correspondant aux espaces carrières recensés dans le Schéma Départemental des Carrières.*
- 12. Le secteur **Nsc** qui couvre le périmètre du site classé, pour lequel il existe une réglementation spécifique*

*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 10), stationnement (article 11), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...*

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

---

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

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, les travaux d'infrastructures liées aux réseaux, les constructions, ouvrages ou travaux liés au stockage ou au traitement des eaux, ainsi que les équipements liés à la protection de l'environnement (déchetterie, plateforme de compostage...).
2. La réhabilitation ou extension des équipements publics existants.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20m<sup>2</sup> SHOB) réalisés sur des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
4. En secteur **Nh** et **Nc**, les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 150m<sup>2</sup> de SHOB.
5. En secteur **Nt**, les équipements publics à vocation culturelle.
6. En secteur **NI**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons : points

- d'arrêts, points de vue, kiosques, chemins piétons, mobilier urbain etc... correspondant aux aménagements autorisés par l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.
- 7 En secteur Nb, la construction de rondavelles ou superstructures à rez-de-chaussée à vocation principale de restauration, de tourisme et de loisirs, ouvert au public, sans hébergement permettant la libre circulation des piétons dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - 8 En secteur **Nc**, les prélèvements de matériaux et les installations strictement nécessaires à l'activité d'extraction.
  9. En secteur **Nsc**, les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 100m<sup>2</sup> de SHOB. Il est rappelé que, dans un site classé, toute modification de l'état des lieux est soumise à l'autorisation spéciale du ministre chargé de l'environnement, après avis de la commission départementale des sites et, si le ministre le juge utile, de la commission supérieure des sites. Pour les travaux de moindre importance, énumérés par le décret du 15/12/1998, l'autorisation est du ressort du préfet de département.
  10. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme tels que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux d'infrastructure et les aires de jeux et de sports ouvertes au public en secteur **Nt**.
  11. 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.

### **ARTICLE N 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.

#### **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 3,50m.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

## **ARTICLE N 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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 N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

### **5.1 – Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **5.2 - Règle**

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>, si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

## **ARTICLE N 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 aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### **6.2 - Règle**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux emprises des voies avec un minimum de 10,00m de l'axe.
2. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

---

1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Les terrains dont le linéaire sur voie est inférieur à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.
2. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment dans le respect de l'article N9 et N10. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

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

---

1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 8,00m.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

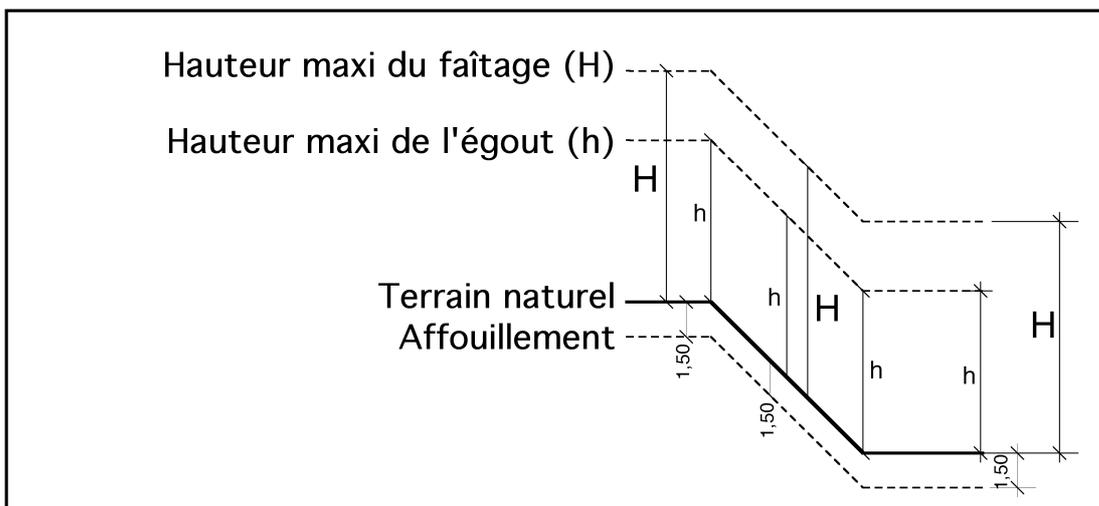
---

En secteur Nb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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



2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :
  - 4,00m à l'égout du toit
  - 6,00m au faîtage
  - R+combles
3. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave ou de garage enterrés et de piscine.
4. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.
5. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
6. En secteur **Nt**, les équipements publics dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de cette règle.

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

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

### **11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable**

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

### **11.2 - Sont interdits**

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

### **11.3 - Les clôtures**

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

---

### **12.1 - Dimensions des places**

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus au titre 1 du présent règlement est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

---

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. En secteur **Nb**, le terrain doit être planté d'arbres haute tige à raison d'un sujet par 50 m<sup>2</sup> de superficie de terrain libre.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

# ANNEXES REGLEMENTAIRES

---

<b><u>Annexe 1</u></b> - Définition de la Superficie Minimum d'Installation (SMI)	<b>95</b>
<b><u>Annexe 2</u></b> - Servitude de passage le long des rivières du département de la Réunion	<b>97</b>
<b><u>Annexe 3</u></b> - Participation en cas de non réalisation d'aires de stationnement	<b>98</b>
<b><u>Annexe 4</u></b> - Définition du coefficient d'occupation du sol	<b>99</b>
<b><u>Annexe 5</u></b> - Définition des installations et travaux divers	<b>100</b>
<b><u>Annexe 6</u></b> - Annexe relative à l'article 3 du règlement	<b>101</b>
<b><u>Annexe 7</u></b> - Liste des lotissements ayant conservé leur règlement	<b>101</b>
<b><u>Annexe 8</u></b> - Lieu où le SAR peut être consulté	<b>101</b>
<b><u>Annexe 9</u></b> - Etude murs et clôtures du SDA	<b>102</b>

## **ANNEXE 1 - DEFINITION DE LA SUPERFICIE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)**

Par arrêté n° 4689 du 17 décembre 1992 modifiant le Schéma Directeur des structures agricoles du Département de la Réunion, signé par le Préfet et suite à l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 1987 signé par le Ministre de l'Agriculture et le Secrétariat d'Etat auprès du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation, chargé des Départements et des Territoires d'Outre-mer, et publié au Journal Officiel de la République Française du décembre 1987, la Superficie Minimum d'Installation (SMI) est fixée à **12,5 hectares** évalués en polyculture et les coefficients d'équivalence applicables aux cultures spécialisées et aux élevages hors-sol et les surfaces réellement nécessaires sont fixés comme suit (en application de l'article 188-4 du code rural).

### **Cultures spécialisées**

	<b>Coefficient d'équivalence</b>	<b>Surface</b>	<b>Surface irriguée</b>
Cultures vivrières (Maraîchage)	3,12	3,0 ha	2,0 ha
Cannes à sucre	2,5	7,5 ha	5,0 ha
Géranium	5,50	2,5 ha	
Vétiver	6,25	2,5 ha	
Prairie naturelle:			
zone basse	0,5	10,0 ha	6,0 ha
Zone intermédiaire	0,5	10,0 ha	6,0ha
Zone moyenne	0,5	15,0 ha	
Zone haute	0,5	25,0 ha	
Cultures fruitières	6,25	2,0 ha	
Banane	6,25	2,5 ha	
Palmiste	6,25	6 ha	
Parcours (zone haute)	0,25	50,00 ha	
Cultures spéciales irriguées	2,5	1,0 ha	
Tabac	10,0	2,5 ha	
Fleurs (plein champs)	12,5	1,0 ha	
Pépinières, plants sous ombrières, plants sous serres	25	0,5 ha	
Plantes sous ombrières	20,0	0,5 ha	
Vanille plein champ	12,5	1,0 ha	
Vanille sous bois	2,5	5,0 ha	
Gingembre et safran	6,25	2,0 ha	

### **Elevage hors-sol**

Poules Pondeuses : 4,16 ares par m2 de poulailler, soit 300 m2 de poulailler.  
Poulets de chair : 3,12 ares par m2 de poulailler, soit 400 m2.  
Lapins : 0,21 hectares par cages mères, soit 60 cages mères.  
Elevages porcins : 0,833 hectares pour une truie soit 15 truies présentes.

UGB, équivalence : 0,833 hectares soit 15 UGB.  
Taurillon, équivalence : 0,42 hectares soit 30 taurillons.  
Ovin, équivalence : 01,2 hectares soit 105 ovins.  
Caprin, équivalence : 0,166 hectares soit 75 caprins.

### **Divers**

Pisciculture : 1,25 ares par m2 de bassin soit 1.000 m2 de bassin  
Apiculture : 12,5 pour une ruche soit 100 ruches

### **Exemple**

Si vous faites plusieurs cultures sur la même exploitation agricole, vous pouvez calculer la SMI (12,5 ha de polyculture) de la manière suivante :

Multipliez la surface réellement plantée de chacune de vos cultures par le coefficient d'équivalence afin d'atteindre les 12,5 de polyculture.

Vous cultivez 5.000 m2 de maraîchage. Ce coefficient est fixé à 6,25 : votre surface sera trop petite par rapport à la SMI (12,5 ha), car :

$$5.000 \text{ m}^2 \times 6,25 = 3,12 \text{ ha}$$

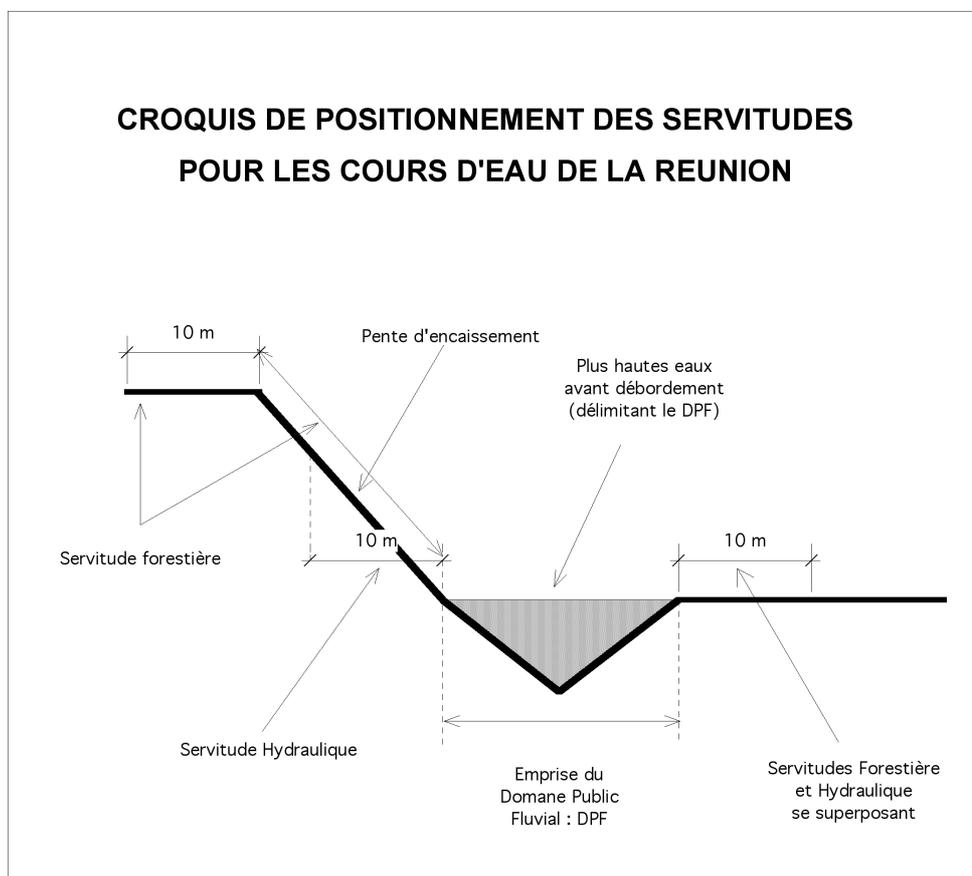
Il vous faudra cultiver d'autres productions ou élever des animaux pour atteindre la SMI.

## ANNEXE 2 - SERVITUDE DE PASSAGE HYDRAULIQUE

La servitude de passage hydraulique pour les opérations de gestion et d'entretien du domaine public fluvial interdit de construire et de clôturer sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la limite atteinte par les plus hautes eaux.

En application des articles L363-1 et suivants et R363-1 et suivants du code forestier, le défrichement des bois et forêts est interdit à la Réunion. Dans certains cas, l'administration peut accorder des dérogations à ce principe général. Les demandes sont toutefois irrecevables (articles L163-12 et R363-7), notamment sur :

- les espaces boisés classés
- les pentes d'encaissement des cirques, les sommets des mêmes pentes, les pitons, les mornes, au tiers de leur hauteur et 100 mètres au-dessus des pentes d'encaissement
- les abords des sources ou des captages d'eau dans un rayon de 100 mètres
- les abords des réservoirs d'eau naturels (bassins, mares, étangs) sur une largeur minimale de 50 mètres à partir du niveau des plus hautes eaux
- les bords des rivières, ou ravines et de leurs affluents
- en l'absence d'encaissement, sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau des plus hautes eaux
- dans le cas contraire, sur els pentes d'encaissement de plus de 50% et sur 10 mètres de part et d'autre de ces pentes



### **ANNEXE 3 - PARTICIPATION EN CAS DE NON REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

*Article R.332-17 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

Le montant de la participation mentionnée à l'article L.421-3 (alinéas 3 et 4) est obtenu en multipliant la valeur forfaitaire fixée en application de l'alinéa 2 du présent article par le nombre de places de stationnement non réalisées pour lesquelles le constructeur ne justifie pas de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

La valeur forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée est fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4 (12°) de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966 dans la limite prévue au quatrième alinéa de l'article L.421-3.

*Article R.332-18 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Sont tenus solidairement au paiement de la participation :

- a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;
- b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

*Article R.332-19 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est liquidée au taux en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

*Article R.332-20 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

La participation est recouvrée en vertu d'un titre de recette émis au vu du permis de construire par l'ordonnateur de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4 (12°) de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966.

Le montant de la participation doit être versé dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette.

Conformément à l'article R.241-5 du code des communes, les poursuites pour son recouvrement ont lieu comme en matière d'impôts directs.

*Article R.332-21 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

L'action en recouvrement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année

suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré. La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975 du code général des impôts.

*Article R.332-22 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

Le redevable de la participation en obtient, sur sa demande, le dégrèvement ou la restitution

- a) En cas de péremption du permis de construire ;
- b) En cas de retrait ou d'annulation du permis de construire ;
- c) Si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice pour violation d'une servitude de droit privé ;
- d) Si, dans un délai de cinq ans à compter du paiement, la commune ou l'établissement public compétent n'a pas affecté le montant de la participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

*Article R.332-23 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

Les litiges relatifs à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement sont de la compétence des juridictions administratives.

Sans préjudice du recours pour excès de pouvoir susceptible d'être formé contre la décision d'octroi du permis de construire, les réclamations sont présentées instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière d'impôts directs.

#### **ANNEXE 4 - DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Article R.112-1 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)*

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332.15 et R.332.16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

*Article R.112-2 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988)*

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que de surfaces des serres de production.

- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

*Article R.123-22 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 87-885 du 29 mars 1987)*

1. Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.  
Les emplacements réservés visés à l'article R.123-19 4° sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie du restant de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.
3. Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.
4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).
5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

## **ANNEXE 5 - DEFINITION DES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

---

*Article R.442-2 du code de l'urbanisme  
(Décret n° 844-226 du 29 mars 1984)*

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## **ANNEXE 6 - ANNEXE RELATIVE A L'ARTICLE 3 DU REGLEMENT**

---

*Article 682 du code civil  
(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)*

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **ANNEXE 7 - LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVE LEUR REGLEMENT**

---

Liste des lotissements de plus de 10 ans ayant demandé à conserver leur propre règlement d'urbanisme :

- Lotissement "les coteaux de Maduran"

## **ANNEXE 8 - LIEU OU LE SAR PEUT ETRE CONSULTE**

---

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°95-1169 du 6 novembre 1995 est consultable en mairie de Saint Leu ainsi qu'en préfecture.

## **ANNEXE 9 – ETUDE MURS ET CLOTURES DU SDA**

---

# MURS ET CLOTURES

Ville de Saint-Leu

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

octobre 2001

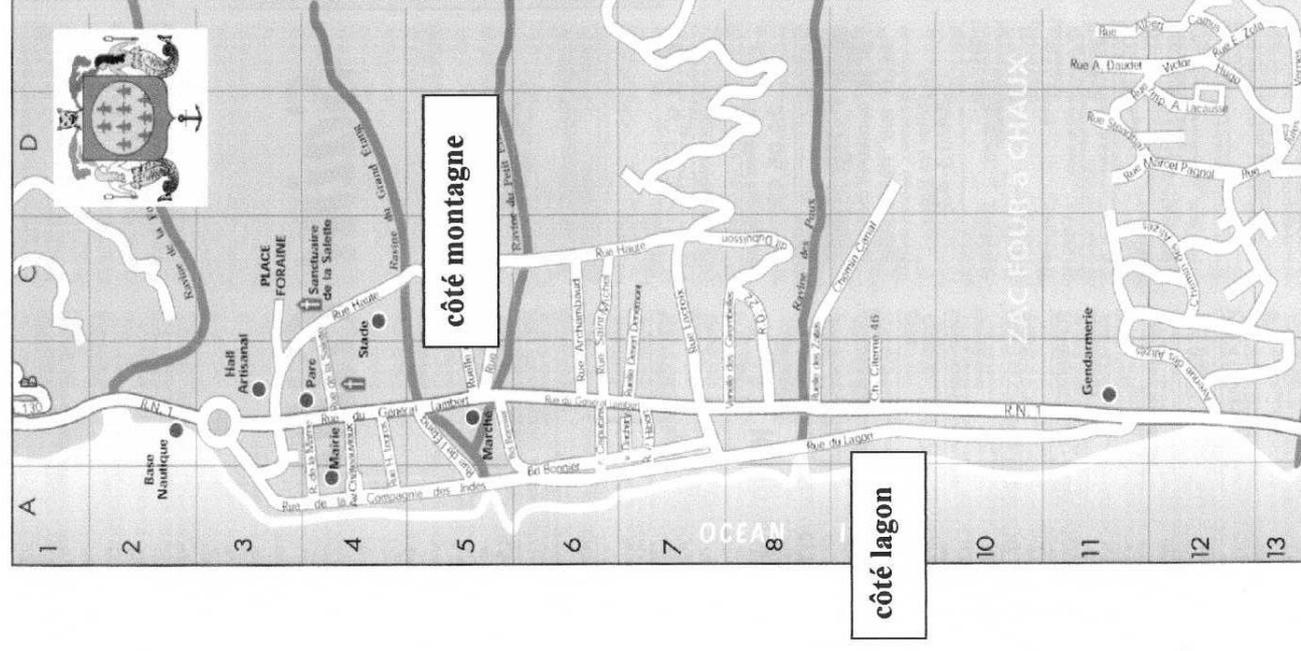
En pleine expansion urbaine, Saint-Leu a su conserver le long de la rue principale et sur sa façade maritime une certaine qualité architecturale dûe en partie à la présence significative de bâtiments publics, de maisons et de commerces traditionnels.

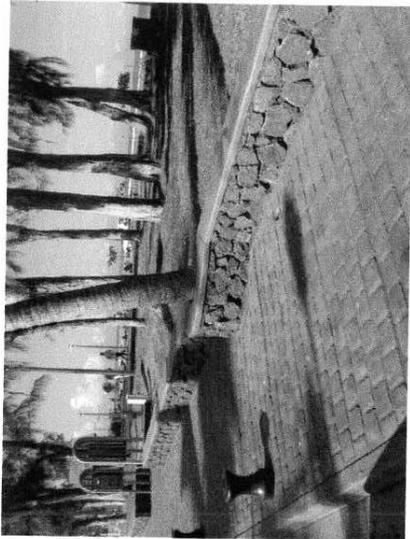
Les clôtures et les murs qui bordent les rues entrent dans la composition urbaine et participent largement avec la végétation, à l'ambiance et au cadre bâti qui font le charme de cette cité balnéaire.

L'observation d'éléments anciens ou récents, relevés sur place, nous a permis de distinguer deux grands secteurs ayant pour ligne de partage la R.N.1.

- A l'Ouest l'ouverture vers le lagon et le grand large.
- A l'Est le regard vers la montagne.

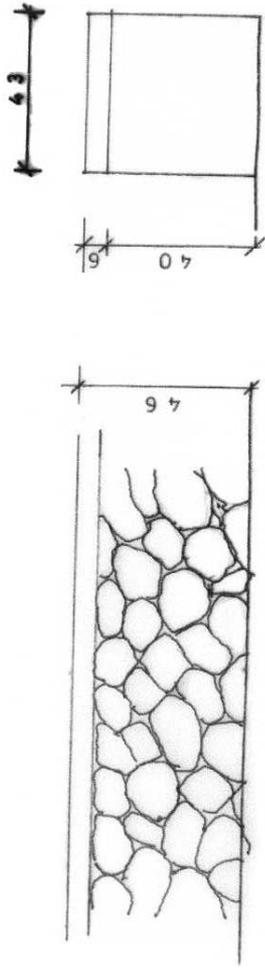
Le carnet de prescriptions architecturales des murs et clôtures de Saint-Leu tient compte des caractéristiques propres à chacun des secteurs et propose de recomposer dans la cohérence l'image architecturale et urbaine de la ville pour répondre aux objectifs de préservation et de développement urbain.





# Murs et clôtures – Côté lagon ( Ouest R.N 1 )

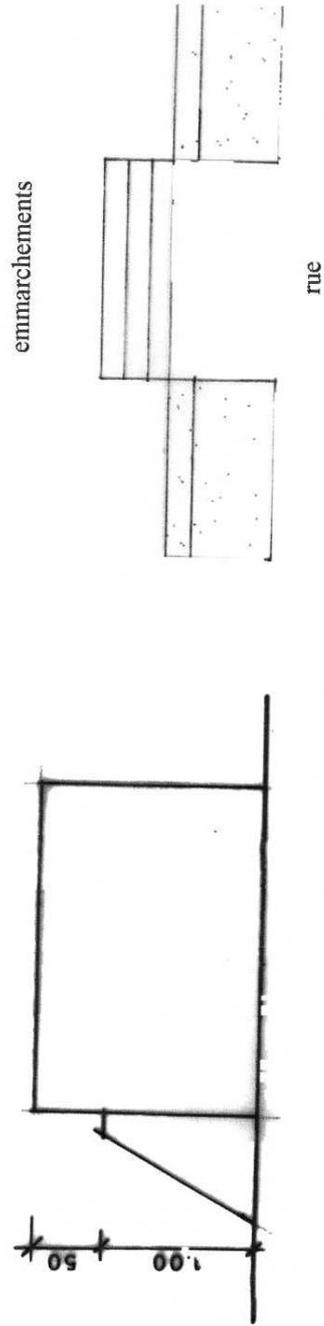
Effet de transparence – Ambiance ouverte.

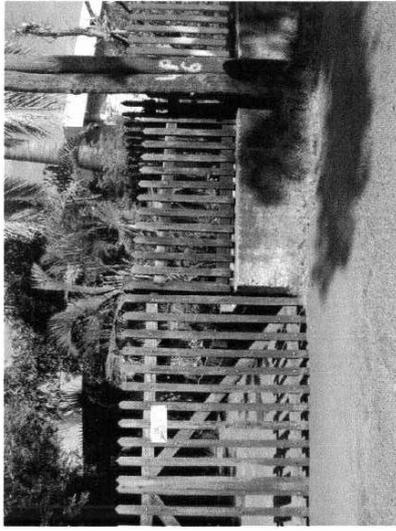


1 - Mur-banc. Alignement délimitation des espaces publics.

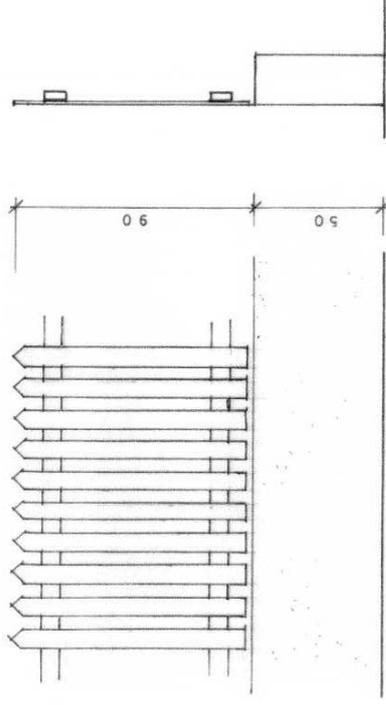


2 - Mur de soutènement.





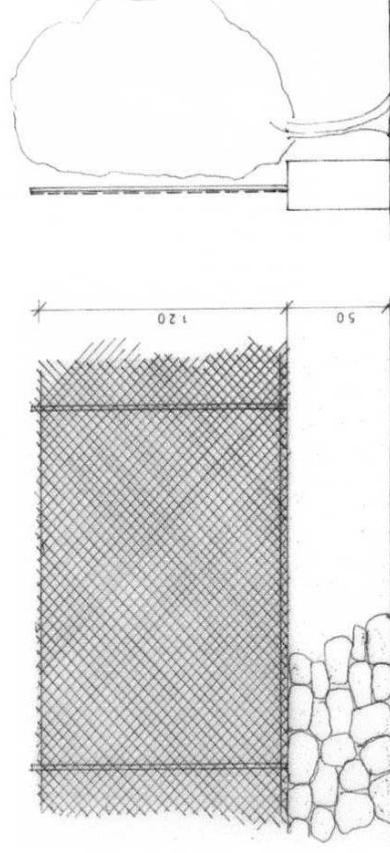
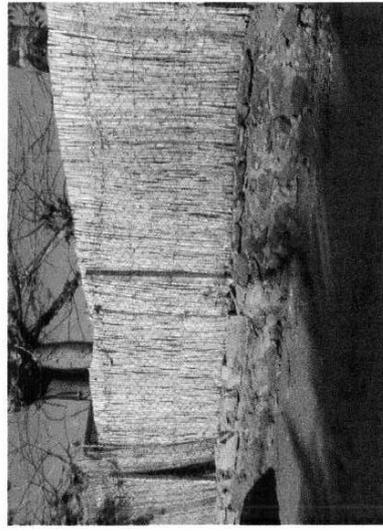
barraudage  
bois



mur-bahut

### 3 – Clôture de propriété

- 3 variantes de mur -bahut
  - moellon apparent
  - moellon et enduit à pierre vue
  - moellon ou parpaing enduit à la chaux ou chaulite.

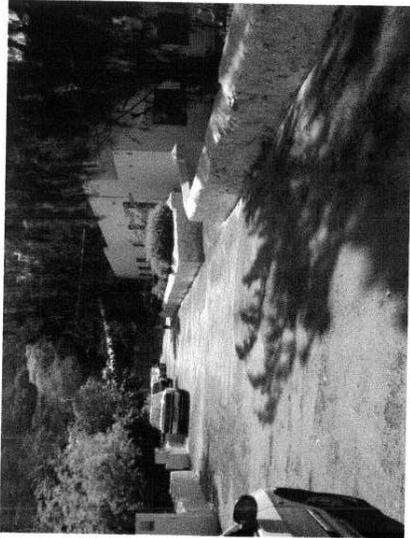


grillage

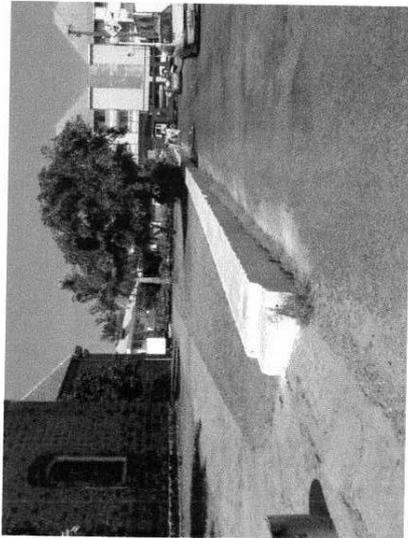
mur-bahut

En limite de rue, façade principale.

En limites séparatives ou façade secondaire.



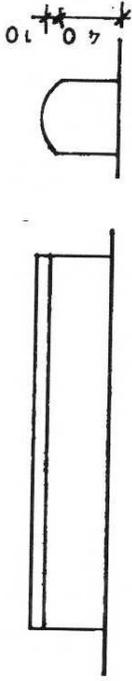
1 - Murs d'alignement  
de délimitation des espaces publics.



2 - Mur-banc ( bordure d'espace public ) .

## Murs et clôtures. Côté montagne (Est R.N 1 )

Effet d'opacité – Ambiance fermée.



Mur enduit chaux blanc.



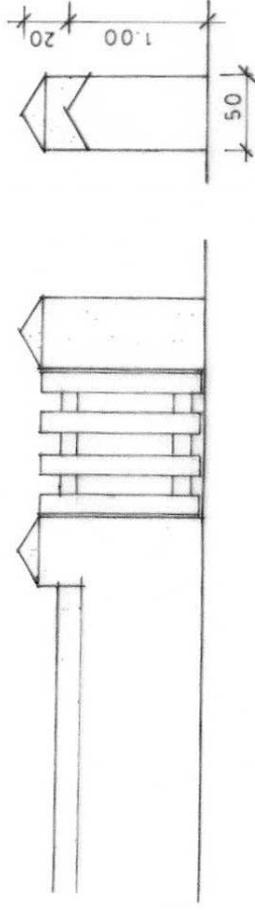
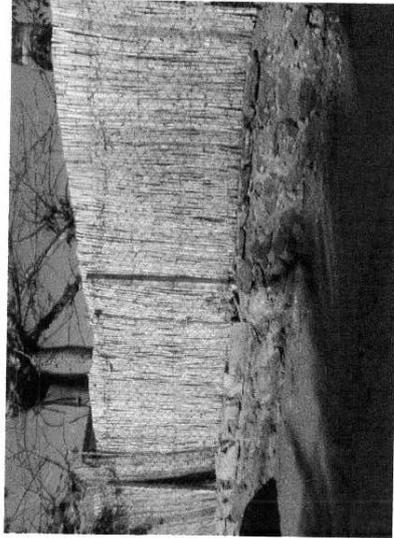
Mur enduit chaux blanc.



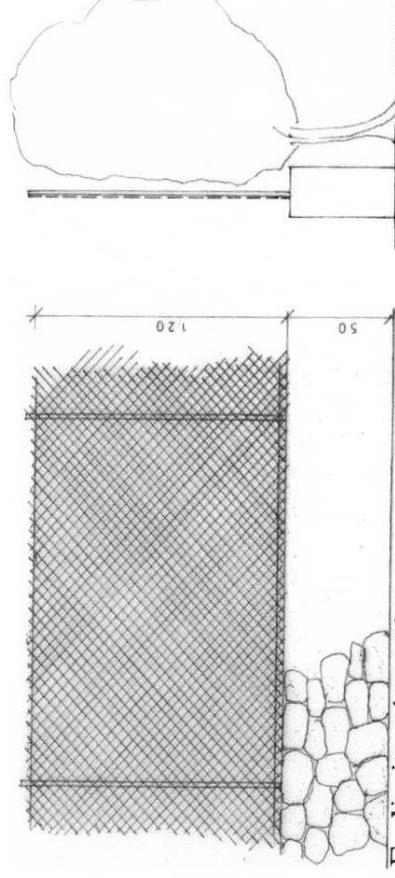
### 3 – Murs de propriété

3 variantes :

- moellon apparent
- moellon et enduit à pierre vue
- moellon ou parpaing enduit à la chaux ou chaulite .



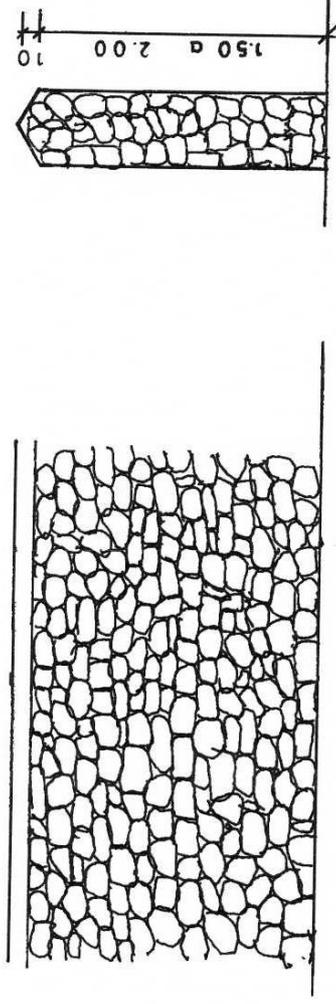
Murs de propriété  
Côté rue façade principale.



En limite séparative  
Grillage doublé de plantation



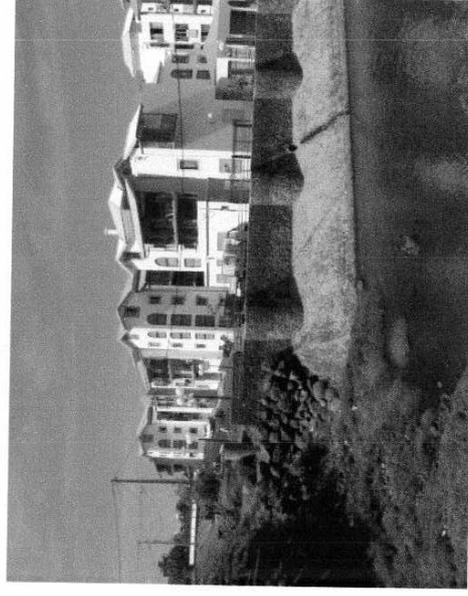
4 – Murs pleins. Murs écrans ( anti-bruit ).



Murs pleins. Murs écrans ( anti-bruit ).

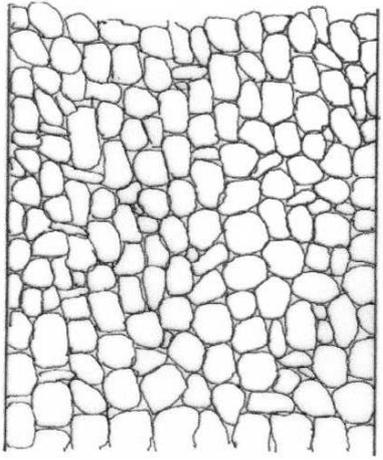


5 – Murs de soutènement .

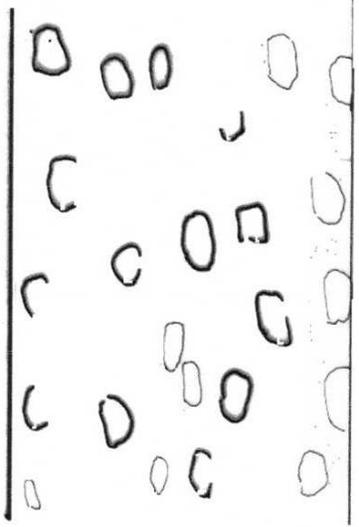


6 – Murs d'endiguement.

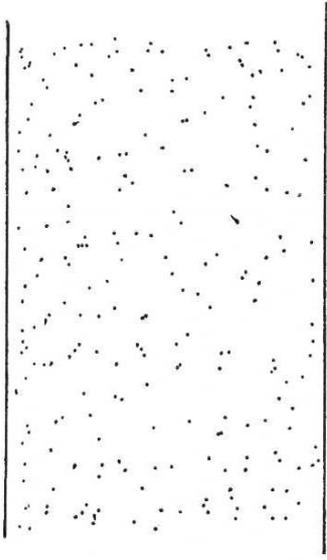
### Sommaire réalisation technique murs



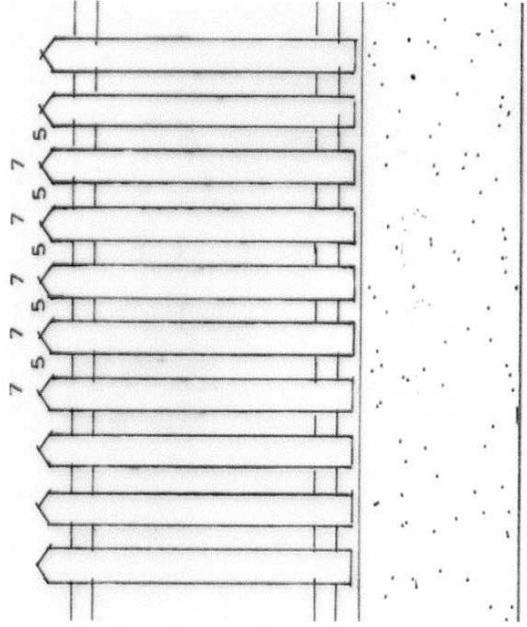
Moellon apparent  
- Joint plein  
- Joint creux



Mur à pierre vue



Mur enduit



Barraudage de clôture.

## **NOTE SUR LA REALISATION D'UNE PEINTURE A LA CHAUX BADIGEON**

Sur support enduit ou sur pierre, application d'une peinture à la chaux en trois couches, fixée à 7% de sel d'alun, de rhodoviol ou produit autre tel que technipac.

1<sup>ère</sup> couche blanche, couches suivantes colorées par des ocres naturels.

Le dosage variera de 1 volume de chaux pour 2 vol. d'eau, à 1 vol. de chaux pour 5 vol. d'eau selon la transparence souhaitée.

Le poids des charges colorantes ne doit pas excéder 25% du poids de liant sec.

Applications sur support mouillé à la brosse par couches croisées, dernière couche verticale.

Les délais d'application entre couches varient selon les conditions climatiques et la nature du support. Ils sont généralement de 6 à 24 heures.

## NOTE SUR LA REALISATION D'UN ENDUIT A PIERRE VUE

**Description :** Enduit à pierre vue. Rejointolement abondant et beurré, serré et lissé à la truelle avant prise. Seule la tête des moellons doit affleurer. Enduit pouvant être couvrant par endroits.

### TRAVAUX PREPARATOIRES

- Piquage de l'enduit vieux, dégradation des joints en profondeur, grattage, brossage, reprise des maçonneries ;
- Humidifier les maçonneries en profondeur sans détrempier en surface.

### ENDUIT

Au mortier de chaux grasse CAEB et hydraulique naturelle XHIN

### COMPOSITION INDICATIVE

Dégrossis consistant à regarnir les joints

- 2 volumes de chaux hydraulique naturelle }  
• 2,5 volumes de chaux aérienne, }  
• 10 volumes de sable – granulométrie 0,3 à 2 à 3 mm }

délai d'attente entre couche  
fonction des conditions climatiques

norme 3 jours

Couche de finition

- 1/3 chaux, 2/3 sable en volume, chaux aérienne }  
granulométrie fine } norme 2 à 8 jours

### FINITION

Serrage et lissage de la couche de finition à la truelle

### PRECAUTIONS

Protéger les façades du soleil et de la pluie.

## NOTE SUR LA REALISATION D'UN ENDUIT TRADITIONNEL A LA CHAUX

Description : Enduit couvrant, serré et lissé à la truelle avant prise.

Enduit au nu des parties en pierre de taille, sans surépaisseur.

### TRAVAUX PREPARATOIRES

- Piquage de l'enduit vieux, dégradation des joints en profondeur, grattage, brossage, reprise des maçonneries ;
- Humidifier les maçonneries en profondeur sans détrempier en surface.

### ENDUIT

Au mortier de chaux grasse CAEB et hydraulique naturelle XHN

### COMPOSITION INDICATIVE

Dégressis consistant à regarnir les joints

- 2 volumes de chaux hydraulique naturelle } délai d'attente entre couches fonction
- 2,5 volumes de chaux aérienne, } des conditions climatiques
- 10 volumes de sable- granulométrie 0,3 à 2 à 3 mm } norme : 3 jours

Couche de finition

1/3 chaux, 2/3 sable en volume, chaux aérienne  
granulométrie fine

norme : 2 à 8 jours

### FINITION

Serrage et lissage de la couche de finition à la truelle

### PRECAUTIONS

Protéger les façades du soleil et de la pluie.