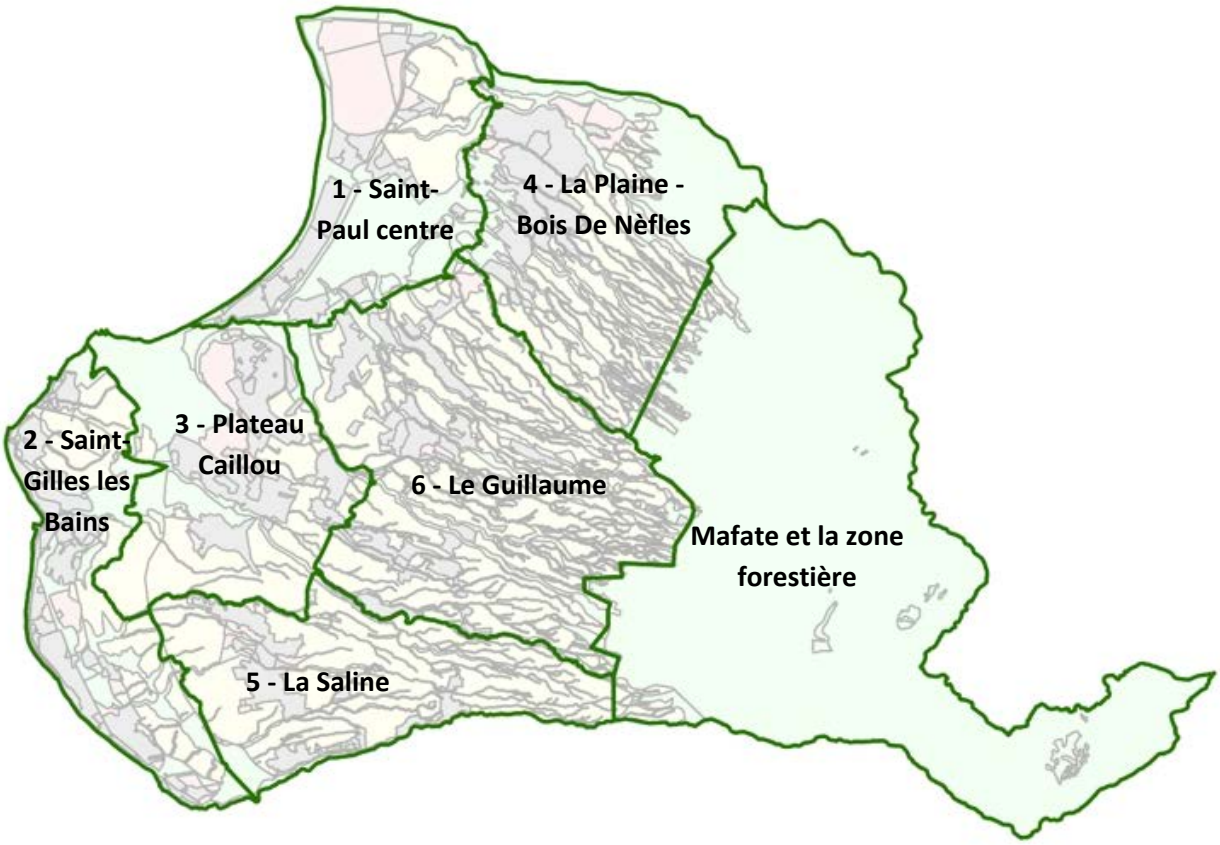
COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVE LE 27 septembre 2012

Edition novembre 2022

4 – Règlement



Modifié par DCM du 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022 et du 08/09/2022

Pôle Ville Nouvelle et Transition Écologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE SAINT PAUL CENTRE.....8

ZONES U1a, U1b, U1c, U1d, U1f, U1g, U1pru, U1pso.....9
ZONES U1e, U1l.....32
ZONE AU1e.....46
ZONES AU1 st et AU1e st.....48

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE SAINT-GILLES LES BAINS.....52

ZONES U2a, U2b, U2c, U2d, U2h.....53
ZONE U2e.....75
ZONES AU2.....88

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE PLATEAU CAILLOU.....90

ZONES U3a, U3b, U3c, U3h.....91
ZONE U3e.....111
ZONES AU3.....124
ZONE AU3e.....124
ZONE AU3st.....126

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE LA PLAINE - BOIS DE NEFLES.....132

ZONES U4a, U4b, U4c.....133
ZONE AU4.....153
ZONE AU4st.....155

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE LA SALINE.....159

ZONES U5a, U5b, U5c.....160
ZONE AU5.....180
ZONE AU5e.....182
ZONE AU5st.....195

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DU GUILLAUME 199

ZONES U6a, U6b, U6c 200
ZONES AU6..... 220
ZONE AU6st..... 222

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DE MAFATE ET LA ZONE FORESTIERE 226

ZONES Ni et Ntol 227

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 238

ZONE A 239
ZONE N..... 249

TITRE IV GLOSSAIRE GENERALE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE..... 259

TITRE V LISTE DES LOTISSEMENTS POSSEDANT UN REGLEMENT PROPRE AU-DELA DE DIX ANS 295

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Ce règlement est établi selon les articles R.123-9 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 de Saint-Paul, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'Article L123-5 :

Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Article 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Il existe parallèlement aux dispositions du 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

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU[1]:

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

[1]Dernière modification du 08 novembre 2009

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.363-12 et R.363-7 du code forestier, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 m prise à partir du bord des ravines.

- 3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

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

- des zones d'aménagement concerté ;
- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.
- Des périmètres des Zones d'Aménagement Différé
- Des secteurs concernés par la « clause de logement aidé »

- 4 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments

agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (…). »

Article 3- Division du territoire communal

En application de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

- 1 – Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent 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. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

- 2–Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ».

- 3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

- 4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

- 5 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en six bassins de vie et un territoire spécifique

En concordance avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le territoire est divisé en six bassins de vie dans et un territoire spécifique. Les six bassins de vie disposent d'un règlement U et AU propre tandis que le territoire de Mafate et la zone forestière dispose d'un règlement N propre.

L'ensemble des 7 livrets constitue le **Titre II** du règlement.

- **le bassin de vie « Saint-Paul centre »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 1** du dossier« Règlement »

- **le bassin de vie « Saint-Gilles les Bains »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 2** du dossier« Règlement »

- **le bassin de vie « Plateau Caillou »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 3** du dossier« Règlement »

- **le bassin de vie « la Plaine - Bois de Nèfles »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 4** du dossier« Règlement »

- **le bassin de vie « la Saline »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 5** du dossier« Règlement »

- **le bassin de vie «Guillaume »**

Les règles générales et particulières applicables dans ce bassin de vie font l'objet du **Livret 6** du dossier« Règlement »

- **Le territoire de Mafate et de la zone forestière**

Les règles générales et particulières applicables sur ce territoire font l'objet du **Livret 7** du dossier« Règlement »

Le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) constitue le**titre III** du règlement. Ce dernier s'applique sur l'ensemble du territoire communal, soit les six bassins de vie et le territoire de Mafate et la zone forestière.

- 6 - 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. En outre, conformément au b de l'article L.123-2

du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

- 7 - 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 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 174-2 du Code Forestier, Le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

1° Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;

2° Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;

3° Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;

4° Les dunes littorales.

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

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa élevé, moyen et faible soumises à des risques naturels. Les parties de terrains concernées et identifiées aux documents graphiques sont soumises à des prescriptions particulières quelle que soit la zone (U, AU, A ou N) dans laquelle elles se trouvent. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels ainsi que les travaux légers et d'entretien sur des constructions existantes peuvent être admis.

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

Article 4- Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du code de l'urbanisme :

Des adaptations mineures aux 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.

Livret1

Bassin de vie

«Saint Paul centre»

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE SAINT PAUL CENTRE

ZONES U1a, U1b, U1c, U1d, U1f, U1g, U1pru, U1pso

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U1a	*Hyper centre*	*Mixité de logements, commerces de détail et services*	• *front bâti continu implanté à l'alignement* • *aspect : R+2+comble en front de rue ; R+3+ comble en cœur d'îlot* • *espaces verts en cœur d'îlot possible*
U1b	*Caverne* *Etang* *Jacquot*	*Zone résidentielle mixte*	• *bâti discontinu en recul & alignement marqué par clôture* • *aspect : R+3+comble* • *espaces verts sur rue dans la marge de recul ou en cœur d'îlot.*
U1c	*La Butte*	*Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification*	• *alignement marqué par le bâti ou la clôture* • *aspect: R+4+comble* • *espaces verts sur rue dans la marge de recul ou en cœur d'îlot*
U1d	*Rue de la baie*	*Zone résidentielle mixte marquée par un aléa côtier*	• *densification limitée* • *aspect: R+1+comble*
U1f	*Grande Fontaine,* *Bouillon, Savanna*	*Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification*	• *bâti discontinu en recul et alignement marqué par clôture* • *aspect: R+2+comble*
U1g	*Grand Pourpier, Cambaie, Laperrière*	*Zones résidentielles dont le caractère doit être préservé*	• *tissu urbain aéré et verdoyant* • *aspect: R+1+comble*
U1pru	*1. Pôle entrée de ville* *2. secteurs du Front de mer*	*1. Usages mixtes : logements, équipements, services, commerces, espaces publics* *2 . accueil d'activités touristiques et de loisirs*	*1. Verticalisation / densification* *2. Urbanisme de plots ménageant des percées visuelles sur l'océan*
U1pso	*Grand Pourpier*	*Pôle Sanitaire Ouest*	*Verticalisation et densification*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Excepté en zone U1pru, en cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U1a

1. Cas général

Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

2. Le long des portions de voies suivantes

- rue Marius et Ary Leblond, entre la rue Suffren et la place Général De Gaulle
- rue du Commerce, entre rue Suffren et rue Labourdonnais,

Les constructions devront comporter à hauteur du 1er étage, sur toute la longueur de la façade, un balcon d'une largeur fixe de 1,5 m en saillie sur le domaine public.

3. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à l'alignement et devront avoir une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

- <u>en zone U1b</u>

1. Cas général

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

2. Le long de la rue Labourdonnais

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

3. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à l'alignement et devront avoir une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

4. **En bordure du boulevard du Front de mer** (jusqu'au boulevard Jacob de la Haye)

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum de l'emprise publique.

- <u>en zone U1c</u>

1. Cas général

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

2. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à 6 m strictement de l'alignement sur une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

3. **En bordure du boulevard du Front de mer** (jusqu'au boulevard Jacob de la Haye)

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum de l'emprise publique.

- <u>en zones U1d, U1f, U1g et U1pso</u>

Les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum de l'emprise publique.

- en zone U1pru

1. Cas général

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 6 mètres.

2. Le long de la rue Général De Gaulle, entre la Chaussée Royale et la rue Achille Prémont

Les débords sur le domaine public sont autorisés à partir de 3,5 mètres de hauteurs sur toute la longueur de la façade, dans une limite de 1,5 mètres de profondeur.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U1a

Dans une bande de 10 m mesurée par rapport à l'emprise de la voie, les rez-de-chaussée de constructions devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre. Pour les étages, en cas de retrait, un recul de 3 m minimum est obligatoire.

Au-delà d'une distance de 10 m mesurée par rapport à l'emprise de la voie, les constructions pourront s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m.

- en zone U1b,

Chaque construction pourra s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zone U1c

Chaque construction pourra s'implanter sur deux limites séparatives sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- U1d, U1f, U1g et U1pso

Les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative. Le choix de la limite séparative portera sur celle qui accueille déjà une construction riveraine contiguë.

Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zones U1a, U1b et U1c, pour les parcelles côté mer en bordure de la Chaussée Royale

Dans une bande de 40 m à partir de l'alignement, chaque construction devra s'implanter sur une des limites séparatives, sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zone U1pru

Chaque construction pourra s'implanter sur une limite séparative sans limitation de longueur.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 5 mètres

- 7.3 - Exceptions

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

- en zones U1a, U1b, U1c, U1f, U1g et U1pso

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

- en zones U1d et U1pru

Il n'est pas fixé de règle.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.

- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U1a

1. Pour les constructions s'implantant dans une bande de 15 m de longueur comptée horizontalement depuis la limite de la voie :
   la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
   la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.

2. Pour les constructions s'implantant dans une bande de 15 m de longueur comptée horizontalement depuis la limite de la voie et jouxtant un bâtiment de plus de 3 niveaux apparents combles compris :
   la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
   la hauteur maximale hf **est** fixée à **16 m**.

3. Pour les constructions s'implantant au-delà de cette bande de **15 m** :
   la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
   la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- en zone U1b

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- en zone U1c

la hauteur maximale hé est fixée à **15 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **19 m.**

- en zones U1d et U1g

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **9 m**.

- en zone U1f

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.

- en zones U1pru et U1pso

la hauteur maximale hé est fixée à **30 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **34 m**.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zones U1a, U1b, U1c et U1pru,
- pour les rampes d'accès en mitoyenneté rendues nécessaires par la configuration de la parcelle,
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :
- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum
- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone, à l'exception des parcelles situées le long de la Chaussée Royale.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf en zones U1pru et en U1pso, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- ## 11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- ## 11.7 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U1a et U1c**
  - soit d'un mur plein ou ajouré d'une hauteur minimale d'1,5 m,
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zone U1d**
  - d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie doublée d'une haie vive.
- **en zones U1b, U1f et U1g**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive

- soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

- en zone U1pru

Les clôtures sur voie ne sont pas obligatoires.

- dans les autres zones

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé, sauf en zone U1pru, des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U1a, U1b, U1c, U1d: 1 place / logement en zonesU1f, U1g : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou par tranche de 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou par tranche de 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit

Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- ## 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- ## 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U1a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **10 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Toutefois, en cas de réalisation de parking en sous-sol sur le reste de la parcelle, **10 %** au moins de la superficie de l'unité foncière seront plantés sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 0,8 m. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

- en zone U1b, U1c, U1f, U1g et U1pso

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

- en zone U1d

Il n'est pas fixé de règle.

- en zone U1pru

Il n'est pas fixé de règle.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin :

  - Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
  - Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

En zone U1pru, les plantations dans 80 cm de terre et plus seront considérées comme en pleine terre.

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES U1e, U1l

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

Il existe un secteur U1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

La zone U1l couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

en zones U1e

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier.

en zone U1l

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

4. Les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2
5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier
6. Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale, industrielle, à fonction d'entrepôt.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

en zones U1e

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces, dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces dernières constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.

en zone U1l

1. Les constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs ;
2. Les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs.

en zone U1e et U1l

1. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

5. **En zone U1ec**, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies

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

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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m 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.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

De plus, **en zone U1ec**, les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 6.3 - Exception

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

De plus en **zone U1ec** :

- les parties de constructions dès lors qu'elles sont situées au-dessus de 6 mètres de hauteur par rapport au nu des façades, sont autorisées sur un débord maximum de 2 mètres.

- les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique, les ouvrages de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisés sur un débord maximum de 2 mètres.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- Pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

En zone U1ec, la hauteur maximale des constructions est fixée à **18 m** au faîtage. Toutefois, pour les équipements destinés à des parcs de stationnement communs, situé à moins de 250 m de l'axe de la Route Nationale 7, ce seuil est porté à **21 m** au faîtage.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- Pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- Les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables ; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- ## 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- ## 11.3 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- ## 11.4 - Toitures

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- ## 11.5 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

En zone U1ec, les travaux d'affouillement et de terrassement sont autorisés pour permettre la réalisation de plateformes supportant les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, etc.).

- ## 11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs,

lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

En zoneU1ec, tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 5 mètres.

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux, autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement

Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

En zone U1ec, ces normes sont considérées comme des seuils minimum à atteindre. Elles peuvent notamment être satisfaites par la création d'un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble, ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas, le(s) parking(s) mutualisé(s) sont admis à condition que :

- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 50 places,
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant la mutualisation des places pour les usagers et les visiteurs.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher. En outre, **en zone U1ec**, pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé une place minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

En **zone U1ec**, une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient préciser cet objectif.

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU1e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU1e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il existe un secteur AU1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone **U1e et de la zone U1ec***

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U1e.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).

2. Les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Se reporter au règlement de la zone U1e.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U1e.

ZONES AU1 st et AU1e st

Caractère des zones donné à titre indicatif

Ces zones couvrent des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

La zone AU1e st est destinée à recevoir exclusivement de l'activité économique et de service.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire

pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site

2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.
4. Les travaux d'extraction de matériaux sous réserve d'être compatible avec l'aménagement futur de Cambaie.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

Livret 2

Bassin de vie

«Saint-Gilles les Bains »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE SAINT-GILLES LES BAINS

ZONES U2a, U2b, U2c, U2d, U2h

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U2a	*Centre de Saint-Gilles les bains*	*Rôle de centre balnéaire : mixité des logements, commerces, services publics, activités touristiques à l'exclusion des bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité balnéaire*	• *tissu urbain verdoyant* • *densification à R+3+C*
U2b	*Centre de l'Ermitage les Bains*	*Rôle de centre : mixité des logements, commerces, services publics, activités touristiques*	• *Densification à R+4+comble* • *espaces verts sur rue dans la marge de recul ou en cœur d'îlot.*
U2c	*Boucan Canot,* *Saint-Gilles les Bains, Ermitage les Bains, Saline les Bains*	*Zone résidentielle mixte dont la vocation touristique doit être confortée et le développement résidentiel freiné*	• *tissu urbain aéré et verdoyant de type maison individuelle ou petit immeuble R+1+comble*
U2d	*Zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a*	*Zone résidentielle à conserver dans son actuelle configuration*	• *tissu urbain aéré et verdoyant de type maison individuelle R+comble* • *hauteur du bâti ne dépassant pas le niveau de la RN*
U2h	*Boucan Canot,* *Saint Gilles les Bains* *Ermitage les Bains* *Saline les Bains*	*Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation*	• *Maintien de la forme urbaine existante R+2+comble* • *confortement du caractère verdoyant*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- sur l'ensemble des zones

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

- en zone U2a

Les bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité touristique et de loisirs, exception faite des équipements publics

- en zone U2h

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique, des activités touristiques et de loisirs, et d'une extension d'une construction à usage d'habitation existante dans la limite de 30 mètres carré.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

- sur l'ensemble des zones

Les constructions devront s'implanter en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U2a

Un recul supérieur à 4 m pourra néanmoins être imposé si l'aspect général de la rue l'exige, par exemple pour la réalisation d'espaces publics (placette, élargissement de la voie…).

Les terrasses des commerces situées à rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

- en zone U2h

Dans une bande de 5 m à compter du retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique, les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout.

Les terrasses des commerces situées à rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.

- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U2a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- en zone U2b

Chaque construction pourra s'implanter sur une limite séparative, sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

Le choix de la limite séparative portera sur celle qui accueille déjà une construction riveraine contiguë.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zones U2c et U2h

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative, sur une longueur maximale de 10 m.

Dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m.

En cas de retrait, un recul de 4 mètres minimum est obligatoire.

En outre, les constructions respecteront un recul minimal de 4 m par rapport à la limite du Domaine Public Maritime (DPM).

- en zone U2d

Un recul de 4 mètres minimum est obligatoire.

En outre, les constructions respecteront un recul minimal de 4 m par rapport à la limite du Domaine Public Maritime (DPM).

- 7.3 - Exceptions

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont

pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- Pour les constructions annexes non habitables.
- Pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U2a

la hauteur maximale hé est fixée à 12 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 16 m

Exception n°1 :

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes de la zone U2d, sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone :
- Pour les constructions s'implantant le long du boulevard Rolland Garros, sur une distance de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite avec la voie :

la hauteur maximale hé est fixée à 6 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 9 m :

Exception n°2 :

Pour les constructions s'implantant dans une bande de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite avec les voies suivantes : **Rue du Gal De Gaulle, Chemin Summer n°1, Rue de la plage, Rue de la poste,** il ne sera autorisé qu'un seul niveau de plus que les constructions situées sur les parcelles contiguës situées dans bande de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite de ces voies.

- en zone U2b

la hauteur maximale hé est fixée à 15 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 19 m.

- en zone U2c

la hauteur maximale hé est fixée à 6 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 9 m.

- en zoneU2d

la hauteur maximale hé est fixée à4,5 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à6,5 m ;

- en zone U2h

la hauteur maximale hé est fixée à 9 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 13 m.

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,

- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à-projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme :

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- 11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- 11.7 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U2a et U2b**
  - soit d'un mur ajouré d'une hauteur minimale d'1,5 m,
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zones U2c, U2d et U2h**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
  - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U2a, U2b : 1,5 places par logement en zones U2c, U2d : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.

Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- ## 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U2a et U2b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2c

1. Pour les constructions à usage touristique
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

2. Pour les autres constructions, y compris les constructions à usage d'habitations
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2d

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de :

- **90%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus ;
- **65%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus ;

En cas de démolition / reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet, quel que soit sa surface.

- en zone U2h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

  - Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
  - Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,

- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE U2e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

Elle couvre une partie du secteur de Carrosse, de Bruniquel et intègre la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Article2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux.) soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies

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

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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m 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.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 6.3 - Exception

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine ou de zone à urbaniser

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,

- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées:

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.3 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

• 11.4 - Toitures

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

• 11.5 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

• 11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.

- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux, autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher

Commerces	2 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure du possible où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU2

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU2 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U2a** pour **AU2a**, U**2b** pour **AU2b**, **U2c** pour **AU2c**... etc,*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

Se reporter au règlement de la zone U2 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U2 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U2 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U2 ayant le même indice

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U2 ayant le même indice.

Livret3

Bassin de vie

«Plateau Caillou»

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE PLATEAU CAILLOU

ZONES U3a, U3b, U3c, U3h

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zones	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U3a	*Centre de Plateau Caillou*	*rôle de centre principal de bassin de vie: mixité commerces, services, résidentiel*	• *conservations et confortation des formes bâties existantes* • *aspect : R+4+comble*
U3b	*centre de St Gilles les Hauts et de l'Eperon*	*Rôle de centres intermédiaires de quartier : mixité commerces, services, résidentiel*	• *forme bâtie continue encadrant l'espace public,* • *aspect : R+3+comble*
U3c	*Plateau Caillou, Saint-Gilles les hauts, Eperon, Fleurimont, Bernica, Villèle*	*Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification*	• *volumes plus hauts que le tissu résidentiel environnant : R+2+comble*
U3h	*Plateau Caillou*	*Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation*	• *Tissu urbain végétalisé avec formes urbaines R+2+comble*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.

2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

- en zone U3h

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique, des activités touristiques et de loisirs, et d'une extension d'une construction à usage d'habitation existante dans la limite de 30 m².

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions pourront être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en retrait de la voie ou de l'emprise publique, celui-ci sera de 3 m minimum.

- en zone U3b

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique. Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- en zone U3c

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- en zone U3h

Dans une bande de 5 m à compter du retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique, les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout.

Les terrasses des commerces situées à rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U3a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative ou en retrait minimum de3 m**.**

- en zone U3b et U3c

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- en zones U3h

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative, sur une longueur maximale de 10 m.

Dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m.

En cas de retrait, un recul de 4 mètres minimum est obligatoire.

- 7.3 - Exception

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m

- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

- 8.3 - Exception

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf)

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U3a

la hauteur maximale hé est fixée à **15 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **19 m.**

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, le long de la voirie primaire de l'opération, et dans une bande de 10 mètres comptée horizontalement depuis la limite de l'emprise publique :

La hauteur maximale hé est fixée à **18 m** ;
La hauteur maximale hf est fixée à **22 m** ;

- en zone U3b

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m.**

- en zone U3c

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **12m.**

- en zone U3h

la hauteur maximale hé est fixée à 9 m ;
la hauteur maximale hf est fixée à 13 m.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- ## 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- ## 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- ## 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,

- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

11.7 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U3a et U3b**
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zone U3c et U3h**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
  - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U3a, U3b : 1,5 places par logement en zone U3c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement

Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre

autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U3a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Toutefois, en cas de réalisation de parking en sous-sol sur la totalité de la parcelle, **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière sera plantée sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 80 cm. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

- en zone U3b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U3c et U3h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

Lors de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE U3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies

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

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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m 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.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 6.3 - Exception

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0, 8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,

- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser.

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées:

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).
Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, la hauteur maximale des constructions autorisées est de **19 m**.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables ; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle,

entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.3 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- ## 11.4 - Toitures

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- ## 11.5 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- ## 11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places ~~pour~~ par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux, autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera

pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure du possible où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Recommandations

Les nouvelles plantations devront être prévues de façon à créer un ombrage régulier au-dessus des espaces libres et des stationnements.

Il est recommandé de planter des espèces variées, mélangées, courantes ou endémiques de La Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, contre le vent, tenue du sol, etc.)

Les espaces libres pourront être positionnées pour créer des bassins d'absorption des eaux pluviales ou pour laisser écouler les eaux vers l'aval.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 m devront être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU3

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU3 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U3a** pour **AU3a**, U**3b** pour **AU3b**, **U3c** pour **AU3c**... etc*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice.

ZONE AU3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU3e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone **U3e.***

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3e.

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U3e.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3e.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Se reporter au règlement de la zone U3e.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U3e.

ZONE AU3st

Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

Livret4

Bassin de vie « la Plaine -Bois de Nèfles »

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE LA PLAINE - BOIS DE NEFLES

ZONES U4a, U4b, U4c

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U4a	*Le centre de la Plaine, Sans-Souci*	*Rôle de centre de bassin de vie et de quartier : mixité des commerces, services, et de l'habitat résidentiel*	• *forme bâtie continue encadrant l'espace public,* • *aspect : R+3+comble*
U4b	*Le centre de Bois de Nèfles, La Plaine*	*Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification*	• *tissu urbain aéré et verdoyant* • *aspect : R+2+comble*
U4c	*Hangar, Ruisseau, Sans Souci*	*Zone résidentielle mixte*	• *tissu urbain aéré et verdoyant* • *aspect : R+1+comble*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Marie Caze et la ZAC Sans Souci où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- ## 3.2 – Condition d'accès aux voies

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la voie de desserte publique. Cette disposition ne s'applique pas à la ZAC Marie Caze.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- ## 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U4a

Les constructions devront être implantées à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC Marie Caze et la ZAC Sans Souci où les constructions pourront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou emprise publique.

- en zone U4b

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- en zone U4c

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U4a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 12 m.

En cas de retrait, elles respecteront un recul minimal de 3 m

- en zones U4b et U4c

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- 7.3 - Exceptions

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 – Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- en zones U4a et U4b

3 m.

- en zone U4c

4 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U4a

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m.**

- en zone U4b

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m.**

- en zone U4c

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **9 m.**

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

- Dans la ZAC Marie Caze la hauteur est calculée au droit de la façade, et inclura la hauteur des déblais et remblais, par rapport au terrain livré par l'aménageur.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- ## 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- ## 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Dans la ZAC Marie Caze, cette dernière disposition ne s'applique pas sur les façades les moins exposées aux aléas climatiques. Seules les jalousies et les volets à-projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme :

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- 11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont

interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.7 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zone U4a**
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zones U4b et U4c**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
  - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- ## 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zone U4a : 1,5 places par logement en zones U4b, U4c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements excepté dans la ZAC Marie Caze où les places visiteurs seront prévues le long des voies de l'opération	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces	
< 250 m2 de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
≥ 250 m2 de surface de plancher	1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour

les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U4a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U4b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U4c

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC Marie Caze, où les surfaces d'aires de jeux et de loisirs sont calculées à l'échelle de l'opération.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,

- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU4

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU4 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U4a** pour **AU4a**, U**4b** pour **AU4b**, **U4c** pour **AU4c**... etc*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U4 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U4 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U4 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U ayant le même indice.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U4 ayant le même indice.

ZONE AU4st

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire

pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

Livret 5

Bassin de vie

«la Saline»

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE LA SALINE

ZONES U5a, U5b, U5c

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U5a	*centre de la Saline*	*rôle de centre de bassin de vie: mixité commerces, services, résidentiel*	• *forme bâtie continue encadrant l'espace public,* • *aspect : R+3+comble*
U5b	*Saline, Barrage, Ermitage*	*Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification*	• *tissu urbain aéré et verdoyant* • *aspect : R+2 +comble*
U5c	*Corbeil, Ravine Daniel, Cinq Heure*	*Zone résidentielle mixte*	• *tissu rural aéré et verdoyant* • *aspect : R+1 +comble*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007, dans les conditions par le code de l'urbanisme.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis

hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U5a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

- en zone U5b

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- en zone U5c

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,

- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U5a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 12 m.

En cas de retrait, elles respecteront un recul minimal de 3 m

- en zone U5b et U5c

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- 7.3 - Exceptions

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre,
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m,
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques,
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3),
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- en zones U5a et U5b

3 m.

- en zone U5c

4 m.

- 8.3 - Exception

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U5a

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m.**

- en zone U5b

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m.**

- en zone U5c

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **9 m.**

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- ## 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- ## 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- ## 11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- ## 11.7 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zone U5a**
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,

- soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.

- **<u>en zones U5b et U5c</u>**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
  - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

<u>Talus, murs de soutènement</u>

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	

Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zone U5a : 1,5 places par logement en zones U5b, U5c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher

Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques,

d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U5a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U5b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U5c

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux et de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU5

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU5 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U5a** pour **AU5a**, U**5b** pour **AU5b**, **U5c** pour **AU5c**...*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U5ayant le même indice.

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U5ayant le même indice.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U5ayant le même indice.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U5ayant le même indice.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U5 ayant le même indice.

ZONE AU5e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU5e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone couvre l'espace à vocation d'activités économiques et artisanales du bassin de vie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies ouvertes au public

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

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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m 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.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 6.3 - Exception

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0, 8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,

- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser.

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées:

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle,

entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.3 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- Les matériaux ou procédés imitant un autre matériau,
- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- 11.4 - Toitures

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les

couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- ## 11.5 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- ## 11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour rendre les locaux confortables sous le climat du littoral.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.
Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux, autres activités (artisanat,	1 place par tranche de 100 m2 de surface de

industrie, entrepôts)	plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place pour 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne ; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure du possible où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Recommandations

Les nouvelles plantations devront être prévues de façon à créer un ombrage régulier au dessus des espaces libres et des stationnements.

Il est recommandé de planter des espèces variées, mélangées, courantes ou endémiques de La Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, contre le vent, tenue du sol, etc.)

Les espaces libres pourront être positionnées pour créer des bassins d'absorption des eaux pluviales ou pour laisser écouler les eaux vers l'aval.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 m devront être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU5st

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire

pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

Livret 6

Bassin de vie «Guillaume»

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DU GUILLAUME

ZONES U6a, U6b, U6c

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Quartiers concernés*	*Vocation*	*Formes urbaines attendues*
U6a	*centre historique du Guillaume*	*Rôle de centralité du bassin de vie*	• *Affirmation des formes bâties originelles caractéristiques* • *hauteur maximale des constructions neuves : R+3+comble*
U6b	*Guillaume, centre de Bellemène, centre de Tan Rouge*	*Zone résidentielle mixte*	• *tissu urbain aéré et verdoyant* • *aspect: R+2+comble*
U6c	*Tan Rouge, Bellemène, Bac Rouge*	*Zone résidentielle mixte*	• *tissu rural aéré et verdoyant* • *aspect: R+1+comble*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes..
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 – Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Article3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies

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

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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à de limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

- 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis

hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U6a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

- en zone U6b

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- en zone U6c

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exceptions

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

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,

- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U6a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 12 m.

En cas de retrait, elles respecteront un recul minimal de 3 m.

- en zone U6b et U6c

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- 7.3 - Exceptions

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m,
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques,
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3),
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- en zone U6a et U6b

3 m

- en zone U6c

4 m.

- 8.3 - Exception

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9-Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10-Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U6a

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m.**

- en zone U6b

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m.**

- en zone U6c

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **9 m.**

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

- 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- ## 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent.

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

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- ## 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

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

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- ## 11.6 – Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- ## 11.7 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zone U6a**
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,

- soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.

- **<u>en zones U6b et U6c</u>**
  - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
  - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

<u>Talus, murs de soutènement</u>

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments cultuels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

Conformément aux dispositions 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 dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zone U6a : 1,5 places par logement en zones U6b, U6c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit

Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- 12.3 – Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.5 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

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

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U6a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

- en zone U6b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U6c

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots**,** il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 -Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU6

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU6 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U6a** pour **AU6a**, **U6b** pour **AU6b** et **U6c** pour **AU6c**.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U6 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U6 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U6 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U6 ayant le même indice.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U6 ayant le même indice.

ZONE AU6st

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire

pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

Livret 7

«Mafate et la zone forestière »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DE MAFATE ET LA ZONE FORESTIERE

ZONES Ni et Ntol

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	*Secteurs concernés*	*Vocation*	*Formes bâties attendues*
Ni	*Ilets habités du cirque de Mafate*	*Logement, gîte, commerce, camping*	• *Habitat traditionnel*
Ntol	*Maïdo*	*Station d'Observation de l'Atmosphère*	• *Equipement scientifique*

*Pour les zones non spécifiques au territoire de Mafate et la zone forestière (**N, Nto, Nrh, A, An…**), se reporter au titre III du présent règlement « dispositions aux zones agricoles et naturelles de la commune ».*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

Article2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. Le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant.
2. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, etc. dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vu, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.).
4. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques
6. Les travaux de terrassement, soutènement, et installation de clôtures.
7. A l'exception de la zone Ntol, les constructions neuves ou les travaux de rénovation, de modification, d'extension de constructions existantes à usage d'habitation, d'accueil touristique, d'agriculture, de commerce ou de service de proximité, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire et dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
8. A l'exception de la zone Ni, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la Station d'Observation de l'Atmosphère.
9. Les aires naturelles de camping.

Article3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

Cette règle ne s'applique pas en zone Ni.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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.

Cette règle ne s'applique pas au secteur Ni.

- 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Cette règle ne s'applique pas à la zone Ni.

Article4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement

des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Article5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

- 6.2 - Règle générale

- en zone Ntol

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique avec une distance de 6 m minimum.

- en zone Ni

1. Le long des sentiers répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 8 m par rapport à l'axe.

2. Dans les autres cas, l'implantation est libre, mais un recul est recommandé par rapport aux espaces de circulation.

- 6.3 - Exceptions

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou la modification de constructions ou installations nécessaires aux services publics,
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Règle générale

- en zone Ntol

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, des rampes d'accès PMR et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 4 m minimum.

- en zone Ni

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum des limites de concession.

- 7.2 - Exceptions

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

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- Pour la réalisation ou la modification de constructions ou installations nécessaires aux services publics
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

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

- 8.2 - Règle générale

- en zone Ntol

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4m.

Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

- en zone Ni

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même concession, doivent être distantes d'au moins 2 m.

Article 9- Emprise au sol des constructions

- 9.1 - Règle générale

- En zone Ntol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

- en zone Ni

1. L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes est limitée à 120 m², avec un maximum de 81 m² pour le module principal.
2. L'emprise au sol des constructions à usage d'hébergement et de restauration touristique est limitée à 400 m², avec un maximum de 81 m² par module.
3. L'emprise au sol des constructions à usage de commerces ou de services est limitée à 50 m².
4. Les bâtiments à usage de service public ne devront pas présenter de modules supérieurs à 120 m².

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone Ntol

Il n'est pas fixé de règle.

- en zone Ni

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

   la hauteur maximale hé est fixée à **2,8 m**
   la hauteur maximale hf est fixée à **4m**

2. Pour les constructions d'accueil touristique :

   la hauteur maximale hé est fixée à **3 m**
   la hauteur maximale hf est fixée à **4,5 m**

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir :

- des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole,
- une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné de nature à garantir l'insertion de la construction sur le site.

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

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

- <u>en zone Ni</u>

- <u>Toitures</u>

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à deux pentes minimum pente couvrant la totalité du volume bâti. La pente des versants sera au minimum de 25 %.

Les toitures secondaires (auvent, varangue, retroussis, appentis) ne seront pas comptabilisées.

La tôle ondulée, le bardeau « refendu », de type artisanal de préférence, ou le vétiver naturel, sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux.

L'usage de panneaux solaires est recommandé pour la couverture des bâtiments annexes.

Sont interdits :

Les toits de couleurs très claires ou blanc.

- Façades

la tôle ondulée, le bardeau traditionnel « refendu », de type artisanal, le vétiver naturel ou le bardage bois sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux.

L'usage de tôle brute est possible pour les façades.

Pour l'enveloppe du bâti, les teintes s'inspirant du milieu naturel environnant, couleurs de la palette « terres » ou « végétales », seront privilégiées.

- Percements et menuiseries

La composition verticale des ouvertures, plus haute que large ou carrée, suivant les typologies traditionnelles du cœur habité est préconisée.

L'emploi de « nacos » ou jalousies, de matériaux autres que le bois ou tout autre type de menuiseries de facture industrielle peut être autorisé, en dehors de la façade principale.

Les matériaux plastiques sont proscrits.

Les teintes utilisées pour les menuiseries veilleront à s'harmoniser aux teintes environnantes,

- Équipements de production d'énergies renouvelables :

Les panneaux solaires seront disposés autant que possible sur les bâtiments annexes, et de façon à ne pas être visibles en vision rapprochée depuis les sentiers de randonnée. Ils pourront dans les mêmes conditions être posés au sol en ayant recours à un écran végétal judicieusement planté.

Les batteries des équipements solaires, ou autre équipement technique de type cuve de stockage ou autre éléments de taille importante devront être implantés hors du champ de vision de l'espace commun et à l'arrière de la cour d'agrément, et si possible dans l'un des bâtiments annexes.

- Abords et jardins

Tout aménagement extérieur doit veiller à la préservation en l'état d'éléments patrimoniaux tels que les « roches à laver ».

Tout aménagement des cours doit veiller à garder le plus possible les éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols.

Les treilles seront constituées d'éléments d'extraction locale ou de montants métalliques ou en bois discrets, de faible section, intégrés au paysage.

La terre battue est préférée à un traitement béton, hors des terrasses d'évolution les plus fréquentées (sous la treille, devant le bâtiment principal d'habitation...)si cela est nécessaire.

- Clôtures

Sont préconisées les clôtures végétales, en bois ou bambou ou en appareillage de pierres sèches ou d'autres matériaux d'extraction locale et pouvant utiliser si nécessaire un grillage métallique.

Les matériaux plastiques ou tubes PVC sont proscrits.

La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m et doit être au moins inférieure de moitié à la largeur du sentier considéré, ce pour éviter un effet d'oppression sur les sentiers.

- Terrassements et soutènements

Sont recommandés :

- la végétalisation des talus,
- l'utilisation de pierres d'extraction locale appareillées en murs de pierres sèches ou maçonnés,
- le maintien des éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions correspondantes du code de l'urbanisme.

- 13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

- 13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- En zone **Ni**

Il n'est pas fixé de règle.

- En zone **Ntol**

Les constructions autorisées ne doivent pas dépasser 1200 m² de surface de plancher.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones :

- *la zone A**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone A**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone A**n** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction et tout nouvel ouvrage ou travaux.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

2. Est autorisée la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes

1. **A l'exception de la zone Acu,** Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
2. **A l'exception de la zone Acu,** les constructions à usage d'activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

3. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

4. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation.

   L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

   Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole, de préférence dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci. Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m² par exploitation agricole.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

- En zone Arh

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et 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.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- En zone Acu

1. Les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. Les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. Les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

- En zone An

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 – Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m**.**

Article 4- conditions de Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m. minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exception

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

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- Pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, des rampes d'accès PMR et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de **4** m minimum.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation et d'agri-tourisme:

- la hauteur maximale hé est fixée à **4 m**
- la hauteur maximale hf est fixée à **7 m**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les autres constructions à vocation agricole (hangar, silo…), il n'est pas fixé de règles.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir :

- des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole,
- une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné de nature à garantir l'insertion de la construction sur le site.

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

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

- **11.1 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Pour les bâtiments techniques agricoles, le traitement architectural des façades devra tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction et ne comporter que des ouvertures réduites, au lieu et place des fenêtre, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants.

Concernant les élevages, les matériaux apparents, employés pour les parois extérieures, devront être mis en œuvre pour réguler le confort thermique des animaux.

- **11.2 - Toitures**

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments cultuels, les constructions à usage agricole devront avoir une architecture de toit à versants à deux pentes maximum, et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas prises en compte dans le calcul de cette surface.

- 11.3 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m**.**

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En zone Arh

Lors de toute opération de construction, doivent-être réalisées deux places de stationnement par logement. Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 6 m.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres doit être aménagée de façon à garantir son insertion dans l'environnement proche, notamment en ne causant pas de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

- en zone Arh

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet**.**

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs naturels de la commune, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N compte par ailleurs 6zones spécifiques :

- *la zone N**ERL** correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.*
- *la zone N**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone N**COR** couvrant les espaces qui correspondent aux corridors écologiques que constituent les grandes ravines*
- *la zone N**to** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.*
- *la zone N**toa** correspondant au secteur des restaurants de l'Ermitage les Bains*
- *la zone N**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les activités agricoles sous réserve de maintenir le respect du caractère naturel de la zone.
2. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. **A l'exception des zones Nerl et Ncor**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
4. **A l'exception des zones Ncor et Ncu,** les bâtiments agricoles sous réserve de s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.
5. **A l'exception de la zone Ncu,** les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc.).
6. **A l'exception des zones Nerl et Ncor**, les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
8. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** les campings.

- En zone Nrh

Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer.

- En zones Nto et Ntoa

Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement

(accueil, local technique, sanitaires, restauration, à l'exception de l'hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- 3.2 - Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

- 4.2 - Eaux usées

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

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

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

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

- 6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exceptions

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

- Dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- Pour la réalisation ou la modification de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, des rampes d'accès PMR et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 4 m minimum.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- 7.2 - Exceptions

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou la modification de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

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

- 8.2 - Règle générale

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4m.

Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

la hauteur maximale hé est fixée à **4 m**

la hauteur maximale hf est fixée à **6 m**

- 10.3 - Exceptions

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir :

- des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole,
- une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné de nature à garantir l'insertion de la construction sur le site.

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

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

- 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant.

- 11.2 - Toitures

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments cultuels, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte.

- 11.3 - Clôtures

Les clôtures et les murs de soutènement assimilées font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,6 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

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

- 12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Norme de stationnement
Habitations	2 places par logement
Hébergement à vocation touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux environnants afin de favoriser leur intégration paysagère.

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions correspondantes du code de l'urbanisme.

- 13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres doit être aménagée de façon à garantir son insertion dans l'environnement proche, notamment en ne causant pas de de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

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

- 13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- En zone **N**

1. La surface de plancher totale admise ne doit pas dépasser 150 m² par unité foncière.
2. Les travaux d'extension des logements clos et couverts existants sont limités à 30 m² de surface de plancher
3. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En zone **Nto**

Les constructions ne doivent pas dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

- En zone **Ntoa**

La somme de la surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser 1500 m².

- En zone **Nrh**

- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

TITRE IV
GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le glossaire est un lexique placé à la fin du règlement du PLU. Il est destiné à expliquer des mots du vocabulaire spécialisé de l'urbanisme, de l'architecture ou de l'environnement qui y est utilisé[1].

Il est donc complémentaire du PLU car il précise le sens de mots et, par conséquent, il limite les interprétations d'une règle.

Enfin, il est un outil de vulgarisation de notions nouvellement intégrées dans un PLU, telles que l'adaptation des constructions au climat, le respect du site de construction ou encore la recherche d'économie d'énergie.

Il est composé :

- d'une liste alphabétique de mots,
- de fiches thématiques illustrées regroupant des mots associés à un même domaine.

[1] Sources bibliographiques : A. Rey, *Le Robert, dictionnaire de la langue française*, Edition Le Robert, 2008 ; J. de Vigan, *Dicobat,* Edition Arcatures, 2008 ; M. Rabatel, *Guide Bonhomme*, *maîtrise des projets de bâtiment*, Edition du Moniteur, 2008 ; J.M. Pérouse De Monclos, *Architecture, vocabulaire typologique*, Imprimerie nationale, 1998 ; O. Soler, *Atlas climatique de la Réunion,* Météo France, 1997 ; Référentiels techniques Perene (DDE Réunion) et Ecodom, (Ademe, Promotelec)

Liste alphabétique

Annexe : Une annexe est une construction secondaire de dimensions inférieures à la construction principale, limitée à 25 m² maximum d'emprise au sol, d'une une hauteur maximale de 3.50 m (hors éléments architecturaux).

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Bâtiment : construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace habitable ou non ; on distingue l'annexe (ou bâtiment annexe) car sa fonction est dissociée et dépendante du bâtiment principal (par exemple local technique, local ordures ménagères, garage, débarras, abri de jardin, etc.)

Climat : ensemble des circonstances atmosphériques et météorologiques propres à une région (humidité, température, pression, vent, ensoleillement, pluviométrie, etc.).

Situé sur la côte sous le vent, le territoire de St Paul compte une multitude de microclimats dont principalement 3 zones climatiques, le littoral, les mi-pentes, les hauts.

- **Climat du Littoral**

Territoire situé de 0 à 400 mètres d'altitude. Quartiers concernés : Cambaie, La Plaine, Jacquot - l'Etang, Savanna, Saint-Paul, Grande Fontaine, Boucan Canot, Saint-Gilles les Bains, l'Ermitage les Bains, Bruniquel, La Saline les Bains, l'Eperon, Fleurimont et Plateau Caillou.

Caractéristiques :

- températures moyennes journalières relevées sur l'année : de 19°C à 33°C environ ; avec des températures extrêmes comprises entre 17°C en saison sèche et 36°C environ en saison humide,
- insolation quotidienne moyenne: de 7 à 9 heures par jour,
- vents dominants : zone peu ventée, uniquement de brises thermiques orientés perpendiculairement à la côte (environ 4 m/s),
- vents forts occasionnels : alizés orientés Sud à Sud-Est ou orientés Nord-Est (de 5 à plus de 9 m/s),
- humidité relative moyenne : de 60% à 70%,
- pluviométrie moyenne : zone très peu pluvieuse, moins d'1,5 mètre par an.

- **Climat des Mi-pentes**

Territoire situé entre 400 et 800 mètres d'altitude. Quartiers concernés : Sans Souci, Bois de Nèfles, Bellemène, Saint-Gilles les Hauts, Bernica, Le Guillaume, Villèle, Bras Canot, La Saline, l'Ermitage, Barrage, Saint Cœur.

Caractéristiques :

- températures moyennes journalières relevées sur l'année : de 11°C à 26°C environ ; avec des températures extrêmes comprises entre 9°C en saison sèche et 30°C environ en saison humide,
- insolation quotidienne moyenne: de 6 à 7 heures par jour,
- vents dominants : zone peu ventée, uniquement de brises orientés perpendiculairement à la côte (inférieur à 4 m/s),
- humidité relative moyenne : de 70% à 80%,
- pluviométrie moyenne : zone peu pluvieuse, d'1,2 à 2,2 mètres par an.

- **Climat des Hauts**

Territoire situé à plus de 800 mètres d'altitude. Quartiers concernés : Tan Rouge, La Petite France, Maïdo, Ravine Daniel, Villentroy et Marla.

Caractéristiques :

- températures moyennes journalières relevées sur l'année : 17°C environ ; avec température extrême chaude de 23°C environ,
- insolation quotidienne moyenne: de 6 à 7 heures par jour,
- vents dominants : zone peu ventée, uniquement de brises orientés perpendiculairement à la côte (environ 4 m/s),
- humidité relative moyenne : de 85% à 95%,
- pluviométrie moyenne : zone peu pluvieuse, d'1,2 à 2,2 mètres par an.

Construction: ce qui est construit, bâti. Par exemple :

- un bâtiment, une piscine et son local technique,
- un mur comme une clôture, un mur de soutènement, un muret,
- une couverture comme une pergola, une tonnelle, un kiosque, un abri voiture,
- une rampe ou un escalier maçonné,

etc.

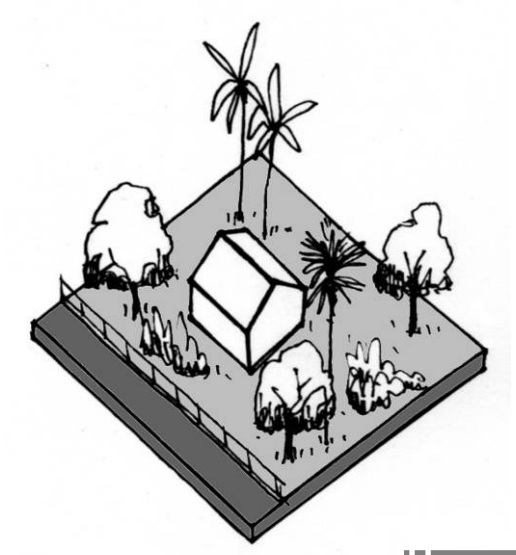
Couleur: Perception subjective par l'œil d'une source de lumière émise, soit reçue directement (couleur d'une source : flammes, soleil, ampoule, etc.), soit après avoir interagi avec un objet non lumineux (la couleur d'un objet éclairé paraît rouge parce qu'il réfléchit la lumière rouge ; il paraît noir s'il absorbe toute la lumière, et blanc s'il les réfléchit toutes).

En complément d'une paroi isolée, le choix de la couleur d'une toiture ou d'un mur peut aider à réduire le réchauffement des locaux.

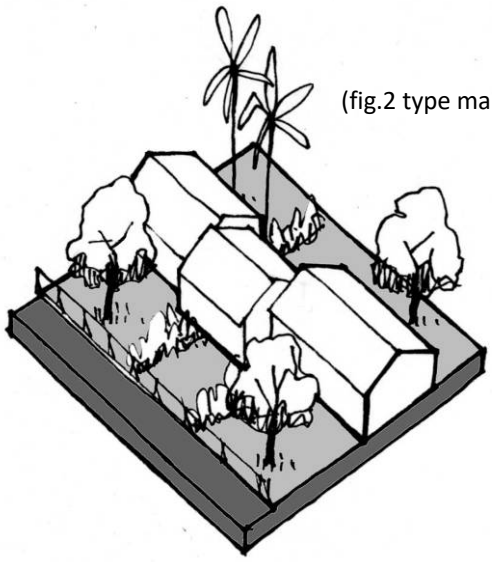
La couleur apparente d'un matériau est utile pour harmoniser un bâtiment dans la ville ou avec un paysage.

Densification urbaine : concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur une même parcelle et, par extension, sur un même territoire urbanisé. Par exemple, c'est lorsque l'on passe progressivement d'un quartier d'habitat individuel (fig. 1 type maison isolée) à un quartier d'habitat collectif (fig.2 type maison en bandes, fig.3 type immeuble avec plusieurs logements).

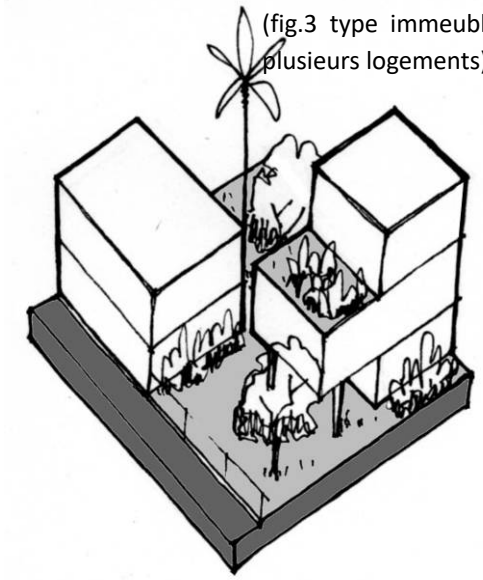
Même si ce développement de la ville est nécessaire, il doit être maîtrisé au sens de la « Loi paysage » en étant, entre autre, accompagné d'une mixité fonctionnelle, sociale, ainsi que d'une qualité architecturale des constructions (aspect extérieur, isolation thermique et acoustique, ventilation, maîtrise des apports solaires en lumière**,** perméabilité des sols, jardins et plantations, etc.) ou encore d'une qualité urbaine du quartier.



(fig. 1 type maison isolée)



(fig.2 type maison en bandes)



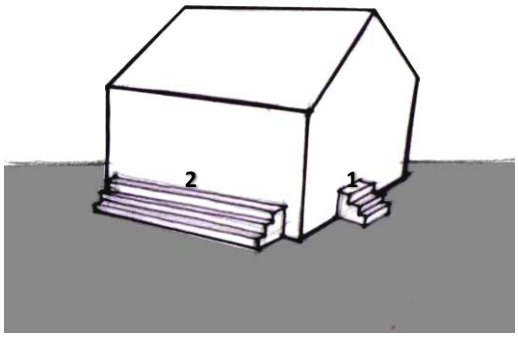
(fig.3 type immeuble avec plusieurs logements).

La densification urbaine implique donc un équilibre entre les espaces bâtis et ceux non-bâtis et elle ne peut pas se faire au détriment de la qualité de vie.

Emmarchement : = degré. Escalier plus ou moins large et limité à quelques marches pour racheter la hauteur d'un soubassement, d'une terrasse, etc.

(1) Emmarchement

(2) Degré



Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements »

Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne créée pas d'emprise au sol.

Façade : Toute face extérieure, d'allure verticale en élévation, d'un bâtiment. On distingue la façade principale (sur laquelle s'ouvre l'entrée principale du bâtiment), de la façade postérieure (à l'arrière du bâtiment), des façades latérales, etc. La façade peut être sur cour, sur jardin, orientée au levant ou au couchant.

Forme urbaine : Manière dont des bâtiments s'implantent sur un terrain, s'ordonnent entre eux et s'organisent par rapport aux limites du terrain. Par exemple une case à terre, est une forme urbaine qualifiée par un bâtiment bas au milieu de son jardin, par opposition à l'immeuble urbain, une forme urbaine qui occupe tout le terrain avec plusieurs niveaux, au bord de la rue et en ordre continu.

Hauteur : Dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais.

La hauteur maximale (**H**) des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Nb : Coupes de principe avec **H =hf** et/ou **hé**

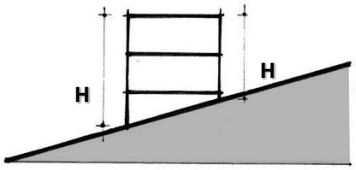


Fig.1 bâti sur le terrain naturel

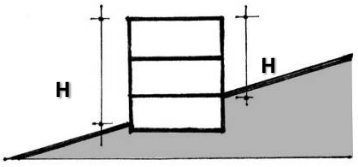


Fig.2 bâti avec sous-sol sur le TN

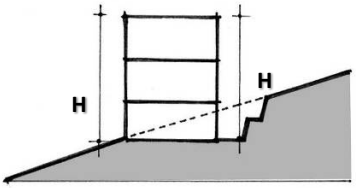


Fig.3 bâti avec déblais

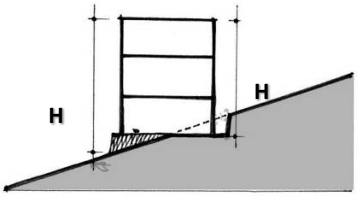


Fig.6 bâti avec remblais et remblais équilibrés

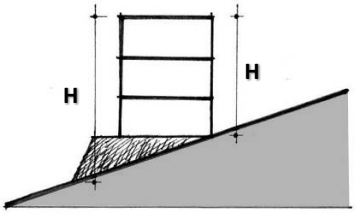


Fig.5 bâti avec remblais

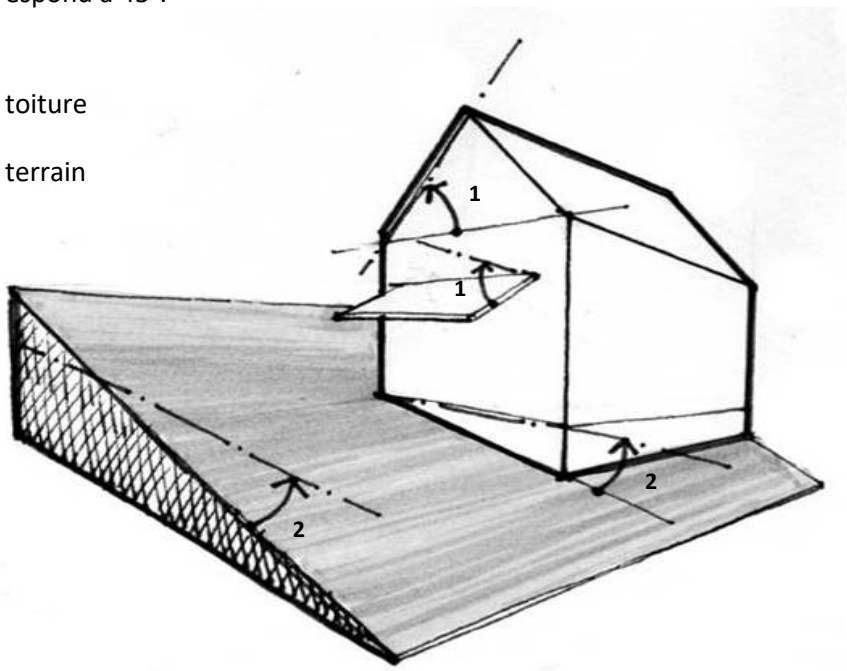
, Etc.

Maison individuelle : immeuble de taille moyenne à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Pente : Inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est exprimée en pourcentage (%). Une pente de 100% correspond à 45°.

(1) Pente de toiture

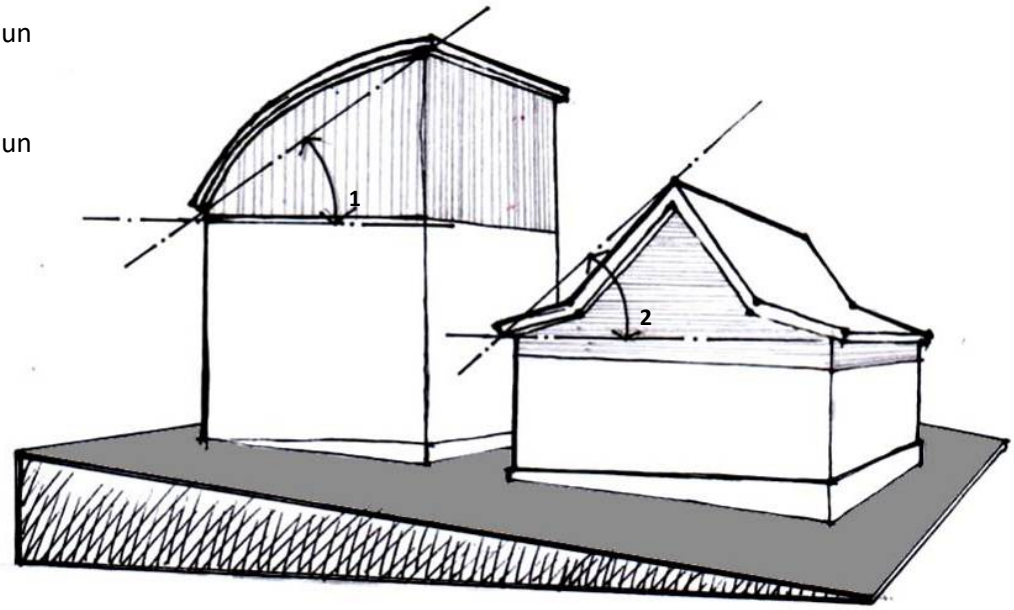
(2) Pente de terrain



Pente théorique : Inclinaison, par rapport à l'horizontale, d'un versant de toiture rabattu sur une surface allant de l'égout au faîtage. Elle est exprimée en pourcentage (%). Une pente de 100% correspond à 45°.

(1) Pente théorique d'un comble bombé

(2) Pente de terrain d'un comble retroussé

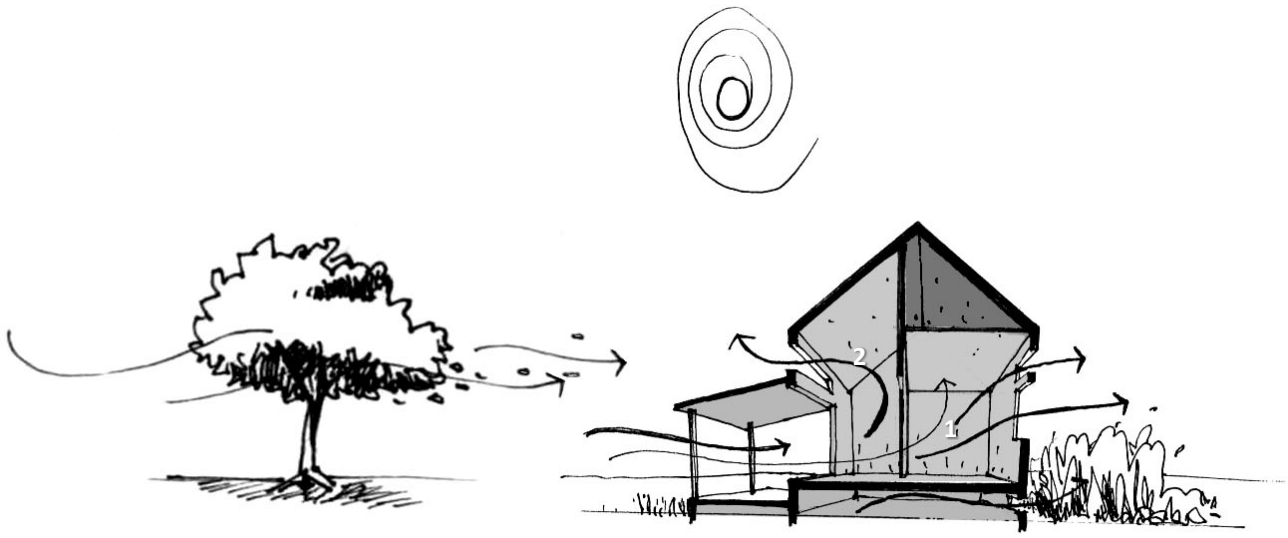


Plain-pied (de) **:** qui est au même niveau ; par exemple lorsque deux appartements s'ouvre sur le même palier, ou lorsque les pièces du rez-de-chaussée d'un bâtiment s'ouvre sur le terrain extérieur sans franchir d'autre degré qu'un simple seuil.

Saillie : *terme général*, Elément technique ou architectural dépassant d'un mur de façade ; par exemple, débord de toit, balcon, corbeau, auvent, gargouille, etc.

Ventilation naturelle : Libre circulation de l'air à travers un bâtiment qui permet le rafraîchissement des pièces surchauffées ou l'évacuation d'un excès d'humidité (1). On parle de ventilation croisée lorsque l'air peut circuler sans obstacle du rez-de-chaussée vers le comble (2).

La ventilation naturelle d'un bâtiment peut se maîtriser en la bloquant, en la filtrant, ou en la laissant passer. Elle est favorisée par l'orientation des locaux par rapport aux vents, par des petits volumes bâtis (avec une faible profondeur et une hauteur sous plafond appropriée), des abords ombragés autour du bâtiment, par le nombre ouvertures par pièces, ainsi que la taille et le format adéquats des ouvertures.

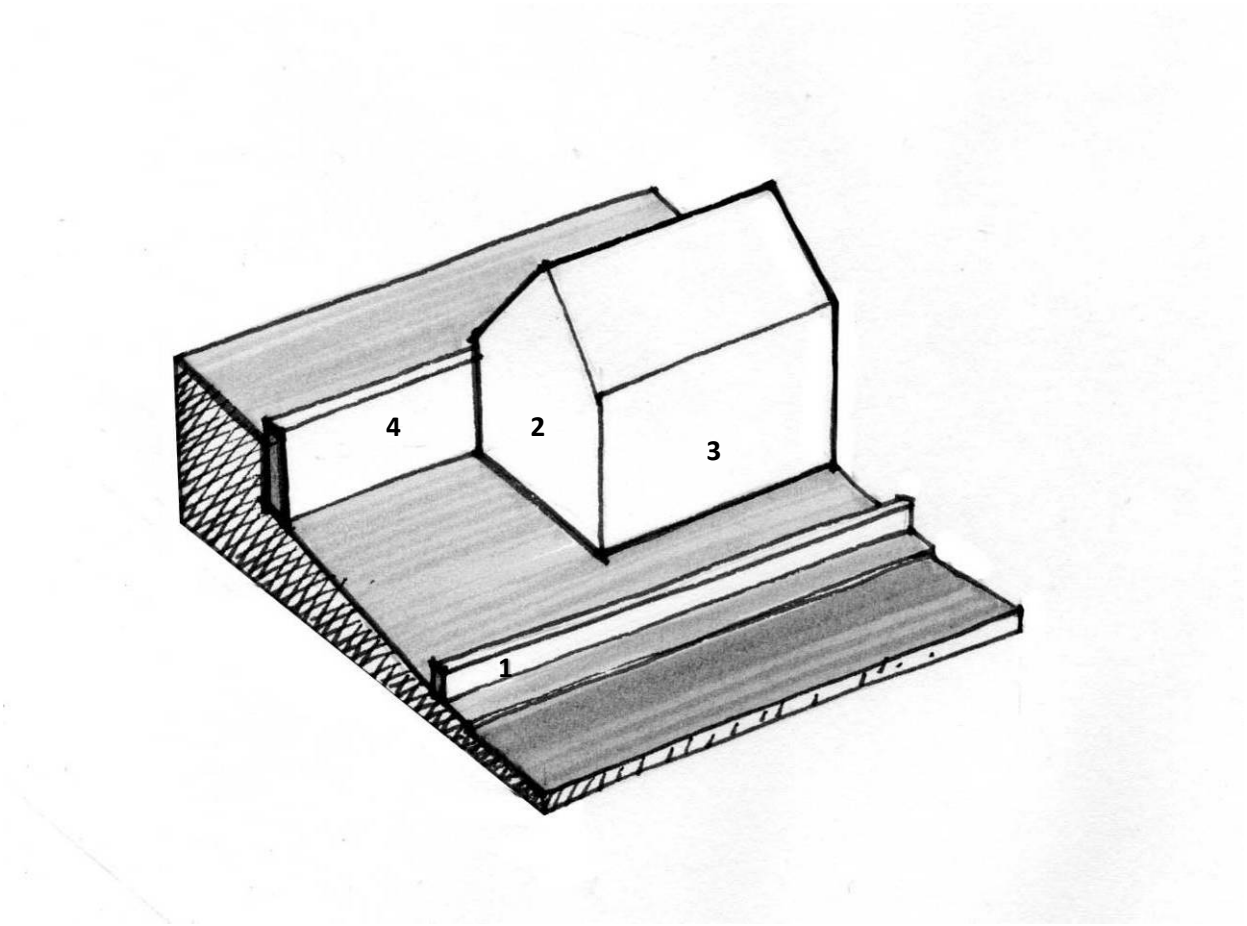


•••

Fiches thématiques

- **1. Variété de murs**
- **2. Variété des niveaux**
- **3. Variété et partie de toiture**
- **4. Variété des formes de toiture**
- **5. Variété des protections en façade**
- **6. Variété et partie des ouvertures**
- **7. Variété de terrassement**
- **8. Aménagement des abords, clôtures et plantations**
- **9. Variété de l'implantation sur une pente**
- **10. Variété de l'adaptation en terrain inondable constructible**
- **11. Volumétrie d'une construction**
- **12. Condition d'accès aux voies**
- **13. Longueurs maximales d'implantation en limite séparative**
- **14.**

1. Variété de murs



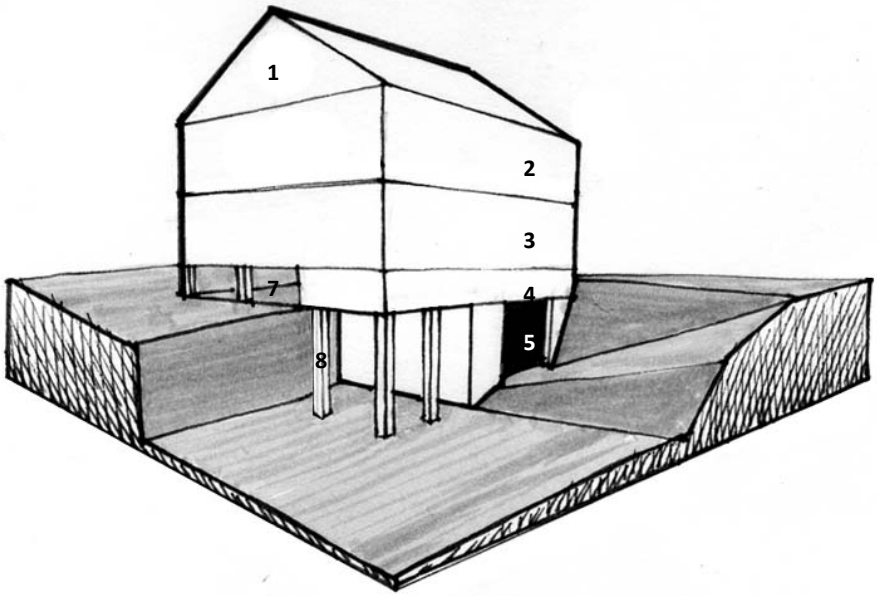
Clôture (1) : Tout ouvrage (mur, muret, grille grillage, par exemple) de délimitation d'un espace et de protection d'un terrain contre les intrusions de l'extérieur.

Mur pignon (2): Mur fermant l'extrémité d'un bâtiment, mur qui supporte les rives d'une toiture par opposition au mur gouttereau.

Mur gouttereau (3): Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

Mur de soutènement (4): Ouvrage (mur de pierre, voile de béton armé, etc.) contrebutant des terres en remblai, et à s'opposant à leur éboulement ; il peut être provisoire pour permettre le terrassement ou permanent pour conforter un sous-sol ou niveler un terrain.

2. Variété des niveaux



Comble (1) : Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé immédiatement sous la toiture ou partie de l'édifice sur laquelle repose immédiatement la toiture.

Etage (1-2-3-5) = niveau**:** *terme général,* Espace habitable compris entre deux planchers superposés ; ensemble des locaux qui s'y trouvent.

Niveau concerne proprement dit la hauteur de façade mais est généralement confondu avec étage ; on compte les niveaux à partir du sol tandis que les étages se comptent au dessus du rez-de-chaussée.

Un étage est dit carré si aucune de ses cloisons n'est inclinée du fait d'un comble ;

Un étage-attique est immédiatement sous le comble.

Rez-de-chaussée (3): Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur, voire en surélévation sur un sous-sol ou un soubassement.

L'étage est en rez-de-cour ou rez-de-jardin s'il est de plain-pied avec une cour ou un jardin.

Soubassement (4) : Partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau ou au dessus du sol. Elle contient l'assise des murs et parfois un vide sanitaire.

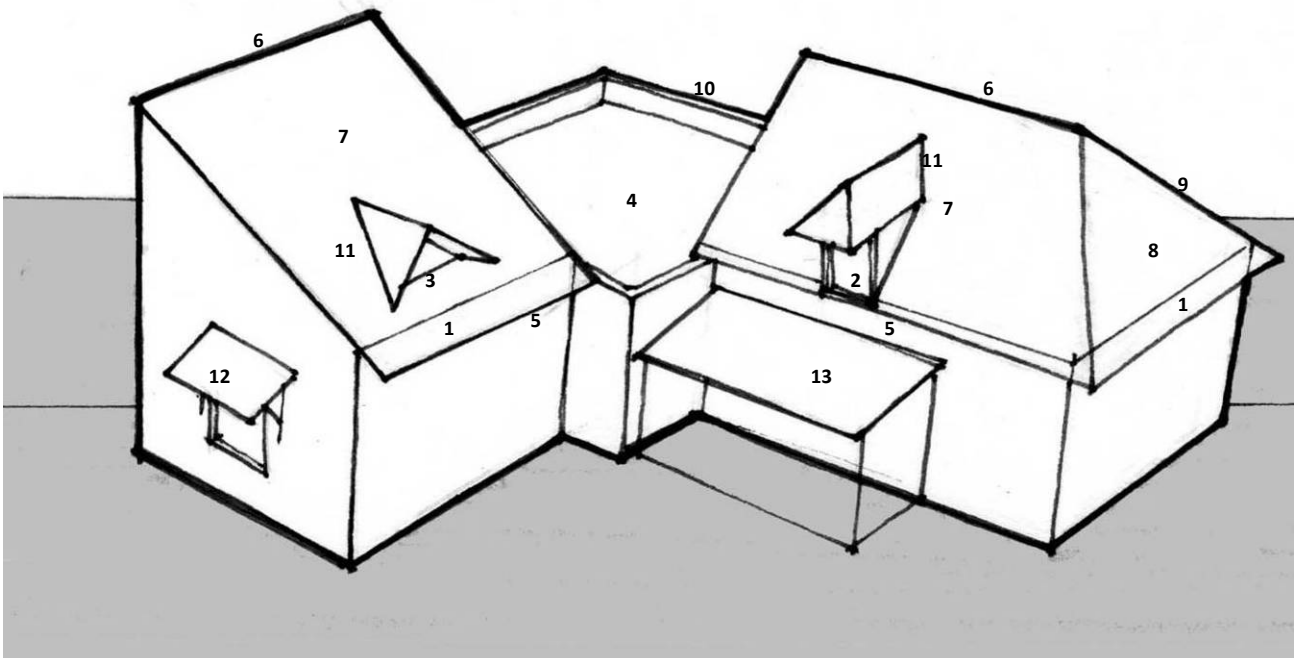
Sous-sol (5): Étage partiellement enterré, voire souterrain d'une construction car situé au-dessous du niveau naturel du sol avoisinant.

Vide sanitaire (7): Espace libre continu et ventilé, de 20 cm de hauteur au minimum, entre le sol et les planchers bas de rez-de-chaussée, dans des bâtiments ne comportant pas de sous-sol.

Le vide sanitaire est indispensable sur des sols humides ou qui tendent à se gorger d'eau en période de pluies.

Piliers (8) ≠ pilotis**:** *terme général*, Elément de maçonnerie de petite section servant à soulever ou soutenir un bâtiment. Plus massif que la colonne ou le poteau, le pilier se distingue du pilotis qui est plus adapté au milieu lacustre.

3. Variété et parties de toiture



Toiture : Ensemble des parois couvrant une construction et comprenant à la fois la couverture étanche et son armature

Saillie (de toiture) **(1) :** Débord d'un toit par rapport au mur de façade (avant-toit) ou par rapport au mur pignon (saillie de rive).

Lucarne (2) : *terme général*, Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer et ventiler un comble. Il en existe une grande variété, celle représentée est une lucarne capucine.

Outeau (3) : Petite lucarne triangulaire.

Toiture-terrasse (4) : toit dont la pente est inférieure à 15%.

Egout (5) : partie basse d'un toit vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter, souvent dans une gouttière ou un chéneau.

Faîtage (6) : Partie supérieure d'un toit ; ligne de jonction supérieure des versants de toiture.

Versant (7) : Ensemble de pans de toiture de même orientation.

Croupe (8) : Pan de toiture réunissant deux versants à l'extrémité d'un comble.

Arêtier (9) : Ligne saillante rampante à la jonction de versants de toiture.

Acrotère (10) : Muret plein on ajouré construit sur une façade autour d'une toiture-terrasse

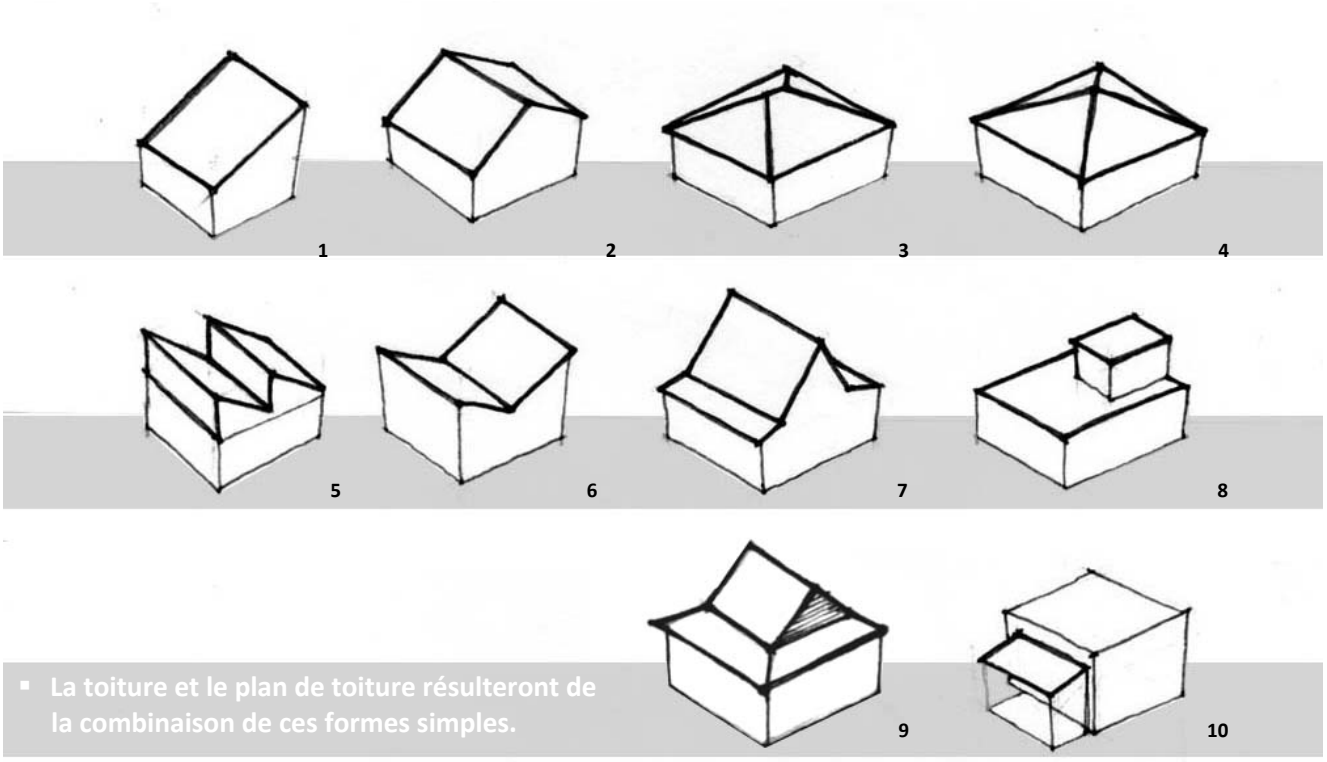
Noue (11) : Arête rentrante formée par la rencontre de deux versants de toit.

Toitures secondaires

Auvent (12) : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, couvrant une façade au dessus d'ouvertures.

Appentis (13) : Toit à un seul versant en appui sur ou contre un mur. Par exemple une varangue rapportée, une pergola à lames orientables, etc.

4. Variété des formes de toiture



- **La toiture et le plan de toiture résulteront de la combinaison de ces formes simples.**

- Les versants de toitures doivent être inclinés et orientés pour permettre les installations de capteurs solaires et de manière à ne pas éblouir l'espace public.
- Il est recommandé de concevoir un plan de toiture permettant de récupérer les eaux pluviales pour un usage domestique ou pour constituer une réserve d'eau.

Types de toitures

Toiture inclinée : *terme général*, toit à pente supérieure à 15%. A la Réunion, La toiture inclinée en tôle métallique est la manière la plus courante et la plus efficace pour, entre autre, mettre des locaux hors d'eau et évacuer la pluie vers le reste du terrain. Elle peut aisément servir de support aux capteurs solaires et son comble, s'il est aménagé, est une extension facile des espaces intérieurs (grenier, chambres, etc.).

Toiture à un versant (1) = toit mono pan

Toiture à deux versants (2)

Toiture à quatre versants (3) = toiture à croupes

Toiture en pavillon (4) : toiture à croupe sans faîtage

Toiture en shed (5) = toiture à redents**:** toiture à deux versants de pentes différentes et couvrant un bâtiment épais, comme un atelier ou un entrepôt ; le pan court est généralement vitré et orienté au sud pour éclairer indirectement.

Toiture inversée (6) : toit à plusieurs versants ramenant les eaux vers l'intérieur, pour mieux les récupérer par exemple.

Toiture retroussée (7) : variante possible de la toiture à deux versants retroussés.

Toiture terrasse (8) = toit terrasse **:** *terme général*, toit à pente inférieure à 15%. La toiture terrasse est un moyen efficace de toit résistant aux vents forts mais techniquement plus difficile à mettre en œuvre pour assurer l'étanchéité notamment. Accessible, elle permet de créer des espaces de vie extérieurs supplémentaires (terrasse, séchoir, jardin, etc.). Technique, elle supporte des équipements de fonctionnement des bâtiments (capteurs solaires, machineries, réserves d'eau, etc.)

Toiture retroussée (9) : variante possible de la toiture à croupes retroussées.

Appentis (10): Toit à un seul versant dont le faîtage s'appuie sur ou contre un mur.

5. Variété des protections en façade

- **Les protections en façade sont des solutions simples et traditionnelles**
- Au niveau des ouvertures, elles atténuent la force du rayonnement solaire ; en revêtement de la façade, elles réduisent le réchauffement des locaux et elles empêchent la dégradation des murs par la pluie.

Protection des ouvertures

Auvent (1): Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une vitrine, etc.

Il est construit en bois, tôle, ou vitré (marquise) ; sa profondeur est à dimensionner suivant l'orientation au soleil, avec 0,60 mètre minimum.

Casquette (2): Petit bandeau saillant (béton, pierre) et couvert d'une bavette, couronnant un panneau de façade ou une baie. À dimensionner suivant l'orientation au soleil, 0,60 mètre minimum.

Volet à battant (3) : panneau plein (bois, métal, PVC) articulé sur les jouées d'une baie. Le volet ferme une baie au niveau du nu des façades pour protéger des locaux de la pluie, du soleil ou de l'effraction.

A la Réunion, il est efficace si associé à un auvent ou un brise soleil (= volet à projection) et rigidifié par une barre transversale.

Volet à projection (4): Panneaux pleins (bois, métal, PVC) articulés sur le linteau d'une baie. Le volet ferme une baie au niveau du nu des façades pour protéger des locaux de la pluie, du soleil ou de l'effraction.

Volet plein à cadre/ à écharpe: Panneau plein de lattes verticales assemblées par des barres horizontales et rigidifié par un cadre ou par une écharpes (volet Z).

Volet persienné / à jour (5) : Panneau composé de lames horizontales inclinées, assemblées dans un cadre rigide à équerres, en général nommé persienne. Clos, il a l'avantage de filtrer la lumière du soleil et de permettre la ventilation des locaux.

Store (6) : Rideau de toile extérieur, réglable et projetable, destiné à abriter une baie du soleil. Il a l'avantage d'être ajusté par rapport au soleil et de tamiser sa lumière.

Jalousie (7): Fermeture légère composée de lames orientables en verre, en bois ou en métal. Même si elle n'est pas complètement étanche, elle a l'avantage de réguler la

ventilation des locaux ; avec des lames opaques, elle atténue l'intensité lumineuse du jour et permet de ne pas être en vue de l'extérieur.

Brise-soleil (8) = pare-soleil**:** Dispositif rapporté extérieurement, en saillie sur la façade, pour se protéger du soleil. A la Réunion, il est efficace si associé à un volet (= volet à projection)

Claustra (9): voir ci-dessous

Traitement de façade « en creux »

Loggia (10) =loge **:** en principe, la loggia est un balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade (dans œuvre). A la Réunion, elle se nomme varangue intégrée.

Porche (11): Espace couvert qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment.

Baie (12) =percement, ouverture **:** *terme général,* tout vide traversant un mur ou une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux, principalement les portes et fenêtres. Une baie est encadrée par :

- en bas, un seuil (de porte) ou un appui couronnant l'allège (de fenêtre) ;
- en haut, un linteau, une plate-bande ou un arc,
- sur les cotés, par des tableaux, montants ou jouées.

Surplomb (13) : *terme général,* est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, auvent, balcon, etc. qui peuvent ombrager une partie de la façade.

Traitement en façade « épaisse »

Bardage (14): *terme général,* revêtement d'un mur extérieur fait de planches de bois ou de tout autre matériau de couverture (bardeaux, pierre, ardoise, fibre ciment, bois composite, tôle métallique laquée, verre, etc.)

Ce parement au contact des intempéries et de la chaleur, protège la structure d'un bâtiment, par exemple sur la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou une étanchéité et/ou un isolant thermique intermédiaire (bardage isolant).

A la Réunion, le 1/3 des apports thermiques (soleil ou fraîcheur nocturne) est capté par les façades d'un bâtiment (2/3 pour les locaux qui ne sont pas sous toiture). La toiture en tôle métallique et les toits-terrasses en béton sont courantes et il est nécessaire d'isoler avec un matériau approprié (laines minérales, mousses synthétiques, etc.) pour empêcher le réchauffement des locaux.

Varangue (15): À la Réunion, toute terrasse couverte à rez-de-chaussée ou à l'étage dont le fond est :

- en retrait par rapport au nu de la façade (dans œuvre). = varangue intégrée,
- en appui sur un mur de façade (hors œuvre). =varangue rapportée.

Claustra (9): *terme général,* Paroi dont toute la façade est ajourée et réalisée en éléments fixes de béton moulé, de céramique maçonnée ou en éléments mobiles en treillage de bois par exemple. Les claustras servent à constituer des mûrs séparatifs extérieurs, des clôtures, des parapets, des fermetures ajourées de baies, ou divers ouvrages à claire-voie. Il a l'avantage d'atténuer l'intensité lumineuse du jour, de ventiler et de filtrer la vue de l'extérieur.

Pergola (16) =tonnelle, ombrière, pergole**:** couverture à claire-voie au dessus d'une terrasse, d'une allée, d'un toit-terrasse accessible, etc. Ouvrage intéressant s'il est le support d'une végétation grimpante ou si le treillage est serré pour un ombrage efficace.

Jardinière (17) : Vasque ou bac rectangulaire en maçonnerie, en bois ou en pierre remplis de terre végétale pour y faire pousser des plantes d'ornement et ombrager une façade.

Brise soleil (8) : voir ci-dessus

Plantation (18) : ensemble de végétaux plantés (haies, arbustes, arbres et palmiers) ; disposée sur le pourtour d'un bâtiment, elle permet un ombrage des façades et une réduction de la température ambiante.

Balcon (19) : *terme général*, plate-forme à hauteur de plancher, en saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. C'est un balcon terrasse s'il sert de pièce extérieure (varangue) ou de toiture à des locaux de l'étage inférieur. Il est « filant » s'il se développe sur toute la longueur d'une façade.

Logette (20): petite pièce fermée en surplomb ; ses parois peuvent être en claustras, en jalousies vitrées (≠ Oriel, cas d'une logette sur plusieurs étages).

Débord (21): Partie qui dépasse d'un nu de façade, au niveau d'une toiture par exemple. S'il est bien dimensionné, il peut servir de protection solaire au dessus d'une baie.

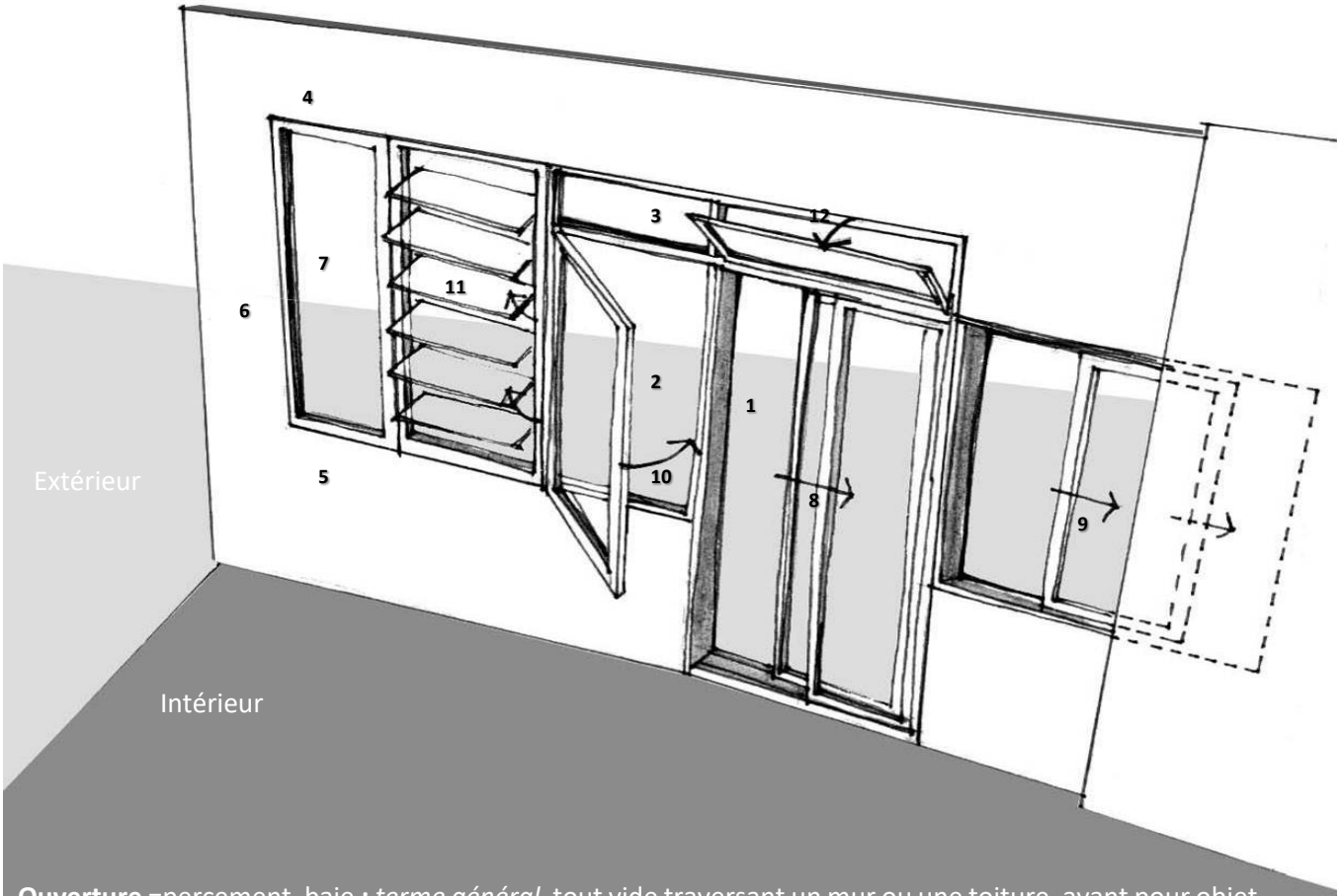
Toiture isolante (22) : Couverture plus ou moins inclinée en matériaux imperméables (tôle métallique, planche de bois, etc.) et doublée par l'intérieur d'une couche de matière isolante de la chaleur et du bruit.

A la Réunion, les 2/3 des apports thermiques (soleil ou fraîcheur nocturne) sont captés par la toiture d'un bâtiment. La toiture en tôle métallique et les toits-terrasses en béton sont courantes et il est nécessaire d'isoler avec un matériau approprié (laines minérales, mousses synthétiques, etc.) pour empêcher le réchauffement des locaux.

Surtoiture (23): Couverture en panneaux préfabriqués (tôle métallique, planche de bois, etc.) conçue pour être rapportée sur une couverture ancienne, dégradée, mal étanchée, etc.

A la Réunion, elle est utile pour recouvrir des bâtiments à toiture terrasse qui accumulent trop de chaleur ou qui évacuent mal les eaux pluviales.

6. Variété et parties des ouvertures



Ouverture =percement, baie **:** *terme général*, tout vide traversant un mur ou une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux, comme les portes et les fenêtres.

Il est conseillé de créer des ouvertures suffisantes en nombre et en proportion afin d'assurer naturellement la ventilation et l'éclairement des locaux et des combles aménagés.

Type d'ouvertures courantes

Porte (1): 1. Ouverture plus haute que large spécialement aménagée dans un mur, une cloison, une clôture, etc., pour permettre le passage.

2. Tout panneau mobile permettant d'obturer son ouverture (≠ porte fenêtre, cas d'une porte vitrée, au moins dans sa partie supérieure)

Fenêtre (2): 1. Ouverture dans un mur, une cloison, etc., pour laisser pénétrer l'air et la lumière.

2. Tout panneau mobile permettant de contrôler l'aération.

Imposte (3): 1. Type d'ouverture placée au dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

2. Tout panneau mobile permettant d'obturer son ouverture. Vitré et ajouré, elle aura l'avantage de réguler la lumière et la ventilation d'une pièce aux portes et fenêtres fermées.

Linteau (4): Pièce horizontale (bois, pierre, métal) qui forme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie.

Allège (5): Portion d'un mur qui forme la partie basse d'une fenêtre et supporte un appui.

Jouée (6) =tableau, montant**:** Partie latérale d'une ouverture.

Mobilité et porosité des ouvertures

Porosité : Capacité d'un mur ou d'une toiture à laisser passer l'air.

Une porosité active ou passive permettra la ventilation naturelle des locaux à tout moment; elle résultera de la combinaison de multiples ouvrants avec porosité variable ; par exemple : volet persienné + ouvrant française+ imposte à jalousie.

Ouvrant : *terme général,* tout panneau mobile permettant d'obturer une ouverture (porte, porte-fenêtre, fenêtre, etc.) Il permet la ventilation, l'éclairement, le passage, de voir l'extérieur, ou d'être vu.

Fixe (7) : tout élément qui ne bouge pas. Pas de porosité possible.

Ouvrant coulissant (8): tout panneau mobile à déplacement latéral ; il offre jusqu'à 50% de porosité par ouverture.

Ouvrant dit « à galandage » (9): variante, ouvrant coulissant dans l'épaisseur d'un mur, d'une cloison. Il offre jusqu'à 100% de porosité par ouverture.

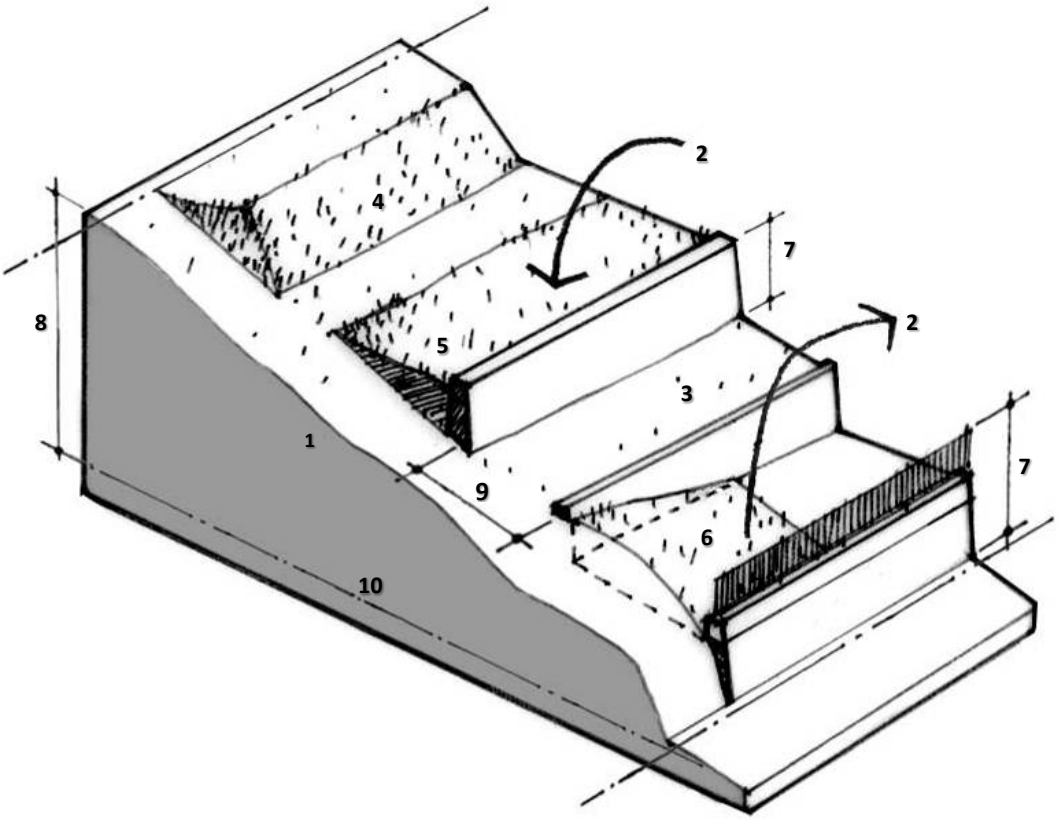
Ouvrant à la française (10): tout panneau mobile articulé sur la jouée d'une baie. Il offre jusqu'à 100% de porosité par ouverture.

Jalousie (11): Fermeture légère composée de lames orientables en verre, en bois ou en métal. Souvent associée aux locaux humides, aux impostes. Même si elle n'est pas complètement étanche, elle a l'avantage de réguler la ventilation des locaux peu exposés aux vents.

Elle offre jusqu'à 80% de porosité par ouverture.

Soufflet (12): tout panneau mobile articulé sur l'appui d'une baie. Souvent associé à l'imposte, il offre jusqu'à 80% de porosité.

7. Variété de terrassement



Terrain naturel (1) : 1. état d'un sol brut tel qu'il existe avant tout travaux à entreprendre.

2 . Niveau d'un sol non remanié à partir duquel la hauteur d'une construction est calculée.

Terrassement (2) : 1. Opération par laquelle on creuse et on déplace de la terre.

2. Terre ou autres matériaux déplacés comme les déblais ou les remblais.

Terre plein (3) =terrasse **:** Plate forme, levée de terre éventuellement soutenue par une maçonnerie.

Talus (4) : Portion de terrain en pente très inclinée crée après des travaux de terrassement.

Remblai (5) : Terre rapportée au terrain naturel pour faire une levée ou combler une cavité.

Déblai (6) : Terre enlevée au terrain naturel pour aplanir ou préparer un terrain.

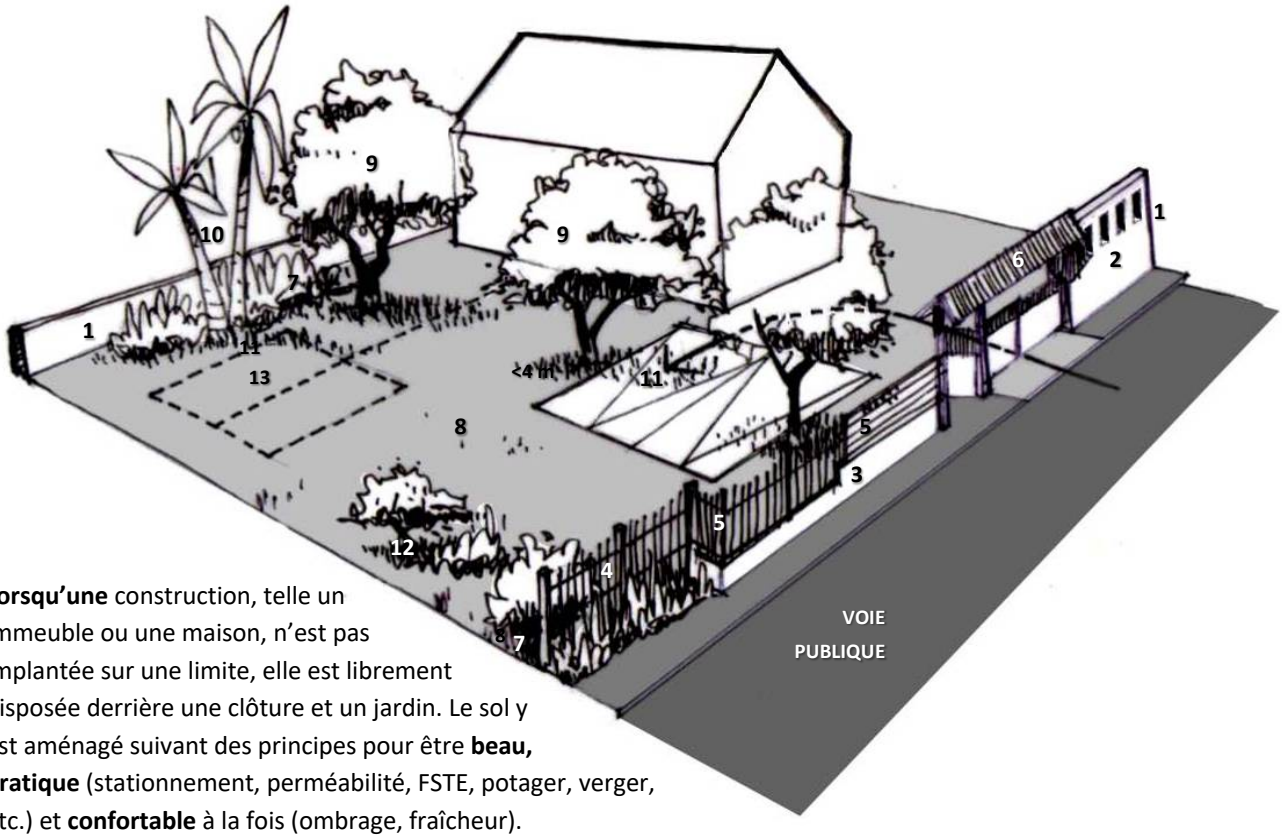
Hauteur apparente (7) : Dimension, plus ou moins importante, mesurée dans le sens vertical sur la partie visible d'un ouvrage de soutènement ; y compris tout élément accessoire, dans le cas d'une clôture par exemple.

Dénivelé (8) : Différence de niveau, d'altitude d'un terrain en pente sur lequel s'applique un terrassement.

Assiette (9) : distance entre deux murs.

Profondeur (10) : largeur du terrain sur laquelle s'applique un terrassement.

8. Aménagement des abords, clôtures et plantations



Lorsqu'une construction, telle un immeuble ou une maison, n'est pas implantée sur une limite, elle est librement disposée derrière une clôture et un jardin. Le sol y est aménagé suivant des principes pour être **beau, pratique** (stationnement, perméabilité, FSTE, potager, verger, etc.) et **confortable** à la fois (ombrage, fraîcheur).

- Les nouvelles plantations seront un ensemble d'arbres, d'arbustes et d'herbes ; elles doivent créer un ombrage régulier au-dessus des espaces libres, des stationnements et autour des bâtiments.

- Les plantations seront faites d'espèces variées, mélangées, courantes ou endémiques de La Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, contre le vent, tenue du sol, etc.)

- Les aires de jeux et de loisirs peuvent servir à la réalisation de jardins potagers, de vergers ou d'un système assainissement semi collectif.
  Les aires de jeux et de loisirs peuvent être positionnées pour créer des bassins d'absorption des eaux pluviales ou pour laisser écouler les eaux vers l'aval.

Légende et définitions

Clôture (1) : Ouvrage divisant ou délimitant un terrain et faisant obstacle au passage (fossé, haies, barrière, muret, grille, mur, etc.) A la Réunion, la clôture devant la maison (mur, grille, haie, etc.) est un élément essentiel marquant la propriété.

Mur (2) : Ouvrage (de pierre, de béton, de bois, etc.) qui sert à enclore, séparer ou supporter une poussée ou une charge. Il peut-être plein, percé de chantepleure ou en claustra.

Muret (3) : Petit mur ou mur bas généralement rehaussé d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie ou de plantes basses.

Grillage : clôture en treillis de fils de fer.

Grille (4) ≠ grillage**:** clôture formée de barreaux métalliques verticaux, entrecroisés, etc., plus ou moins ouvragés et doublé d'une haie vive ou de plantes basses.

Palissade (5) : clôture à clair voie faite d'une rangée de perches ou de planches.

Poteaux (5) : pièce de bois, métal, béton, etc. dressé verticalement pour supporter une charge (grille, palissade, auvent, etc.), pour rigidifier ou rythmer une clôture.

Porche (6) : Espace couvert qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment (portail, portillon).

Haie vive (7) : clôture végétale.

Jardin (8) : Terrain, généralement clos, où l'on cultive et on entretient des végétaux utiles ou des végétaux d'agrément.

A la Réunion, le jardin est une tradition toute particulière. On y trouve une grande variété de plantes fleuries ou fruitières qui favorise l'embellissement de son logement, maintien la biodiversité, régule la température ambiante et la perméabilité des sols.

Arbre (9) : Grand végétal formé de bois et dont la tige porte des branches à partir d'une certaine hauteur.

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin sur rue et dans la cour ; il y favorise l'ombre, la fraîcheur, l'absorption d'eau pluviale ; mais aussi parfois la retenue de terre, la subsistance ou l'embellissement. Le choisir parmi d'autres pour sa fonction ou sa forme.

Une distance minimale de 4,00 mètres doit être respectée entre chaque arbre comme espace vital et d'entretien.

Dans le cadre des servitudes de voisinage, l'implantation d'arbres en limite de propriété est règlementée : au minimum 0,50 mètre par rapport à la limite de terrain si les végétaux ne dépassent pas 2,00 mètres de haut ; au minimum 2,00 mètres de reculement dans le cas contraire.

Palmier (10) : Grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin ; en groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement.

Une distance minimale de 3,00 mètres doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

Dans le cadre des servitudes de voisinage, voir paragraphe « arbre ».

Arbuste (11) =arbrisseau**:** Petit arbre dont la tige se ramifie dès la base.

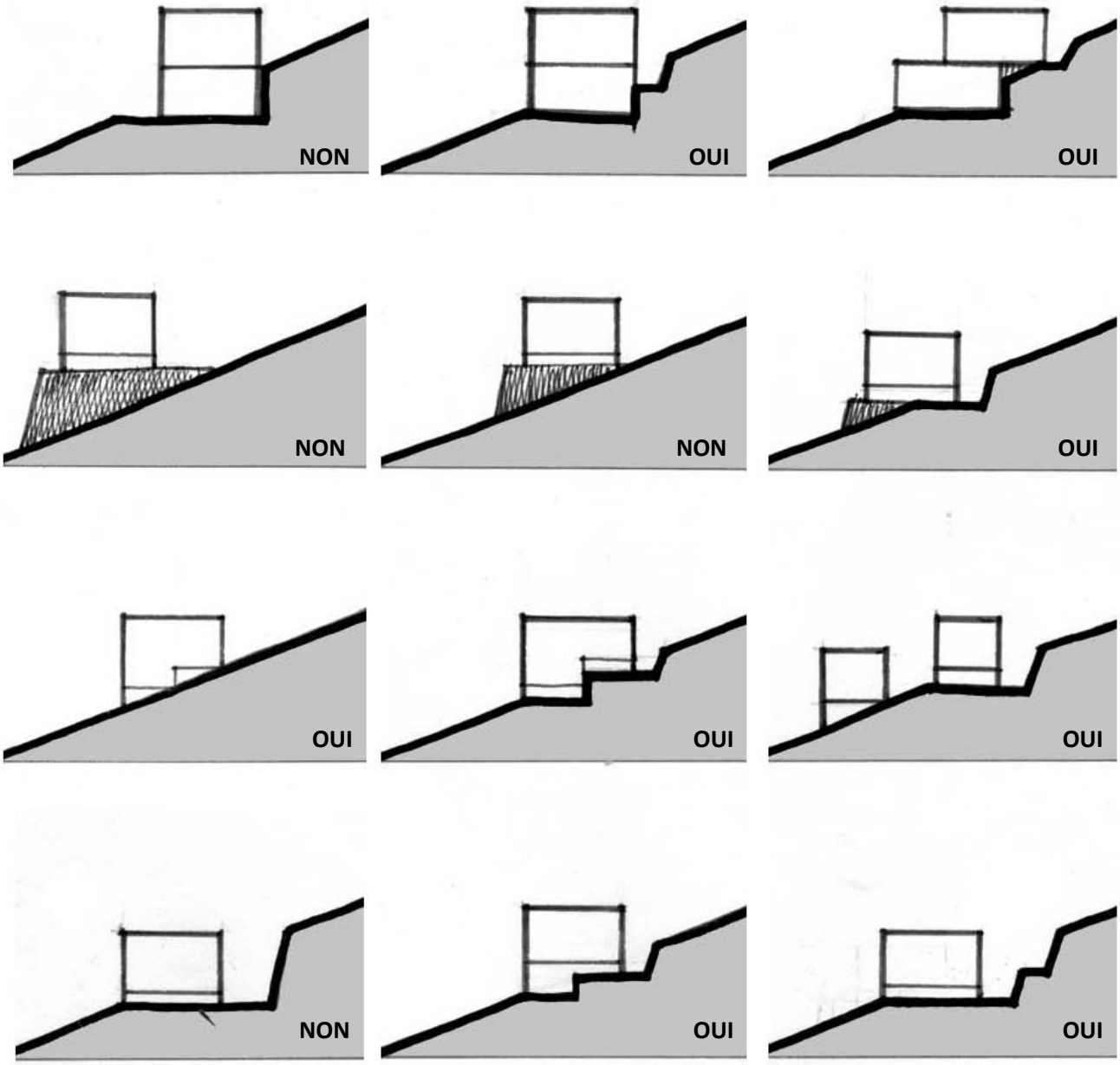
A la Réunion, il occupe l'espace du jardin sur rue et le long des clôtures ; en massif ou en haies, il y favorise l'embellissement et l'ombre : autour des bâtiments, au minimum sur une épaisseur de 2,00 mètres.

Dans le cadre des servitudes de voisinage, l'implantation d'arbustes en limite de propriété est règlementée par rapport à la ligne séparative, au minimum 0,50 mètre si les végétaux ne dépassent pas 2,00 mètres de haut.

Stationnement (12) : endroit aménagé sur un terrain ou dans une construction pour l'arrêt des véhicules. Sa surface minimale est de 2,50 x 2,50 mètres, soit 12,50 mètres carré par véhicule.

Epandage (d'une fosse septique) (13) : Partie terminale d'un système d'assainissement autonome dans laquelle les eaux usées dégradées s'infiltreront dans le sol. Sa surface minimale pour un logement est de 25,00 mètres carré. Il doit être positionné, entre autre, à plus de 3,00 mètres des constructions, des végétaux et des clôtures. (Pour les prescriptions complètes de mise œuvre, consulter l'établissement gestionnaire du traitement des eaux usées de votre commune)

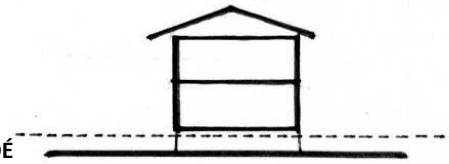
9. Variété de l'implantation sur une pente



Principe : Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs à 2,50 mètres de haut. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs, ou talus (voir fiche 8).

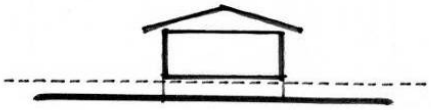
10. Variété de l'adaptation en terrain inondable constructible

(Sous réserve des prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation)



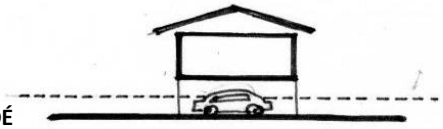
RECOMMANDÉ

Immeuble = vide sanitaire + rez-de-chaussée hors crue + étages



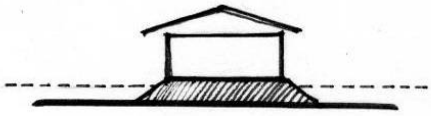
RECOMMANDÉ

Maison = vide sanitaire + rez-de-chaussée hors crue



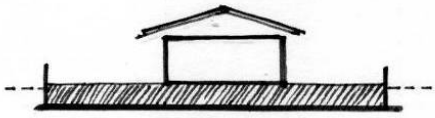
RECOMMANDÉ

Immeuble / maison = rez-de-chaussée ouvert (stationnement) + étage



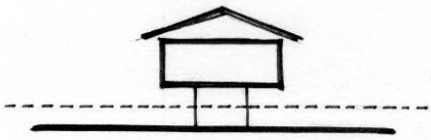
NON RECOMMANDÉ

Immeuble / maison = remblai technique + rez-de-chaussée hors crue + étages



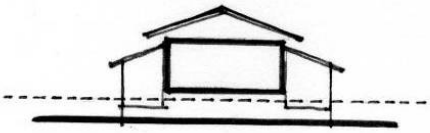
NON RECOMMANDÉ

Immeuble / maison = terrain remblayé + rez-de-chaussée hors crue + étages



RECOMMANDÉ

Immeuble / maison = annexe non habitable (débarras) + rez-de-chaussée hors crue + étages



RECOMMANDÉ

Maison = vide sanitaire + varangue + rez-de-chaussée hors crue

11. Volumétrie d'une construction

Saint-Paul est un territoire qui va évoluer ces prochaines années. Il est nécessaire de créer de nouveaux bâtiments comme il est important de respecter tout ce qui donne aujourd'hui de la qualité à la ville, au bourg et au paysage.

La réglementation de la volumétrie des nouveaux bâtiments est un de ces moyens. Cela concerne de petits volumes tels la maison individuelle, mais essentiellement les bâtiments neufs à plusieurs niveaux, ceux qui sont susceptibles de bouleverser les ambiances urbaines et les paysages.

Trois thèmes sont présentés en relation avec cette question de la volumétrie d'une construction :

- la fragmentation des volumes à bâtir,
- la stratification des volumes à bâtir,
- l'enveloppe des volumes à bâtir.

11. Volumétrie d'une construction

11.1 Fragmentation des volumes à bâtir

Dans un projet de construction, un bâtiment met à couvert un espace habitable ; ce bâtiment est souvent un volume d'un seul tenant (Fig 1.). Maintenant il devra comprendre plusieurs volumes qui se distinguent les uns des autres par des solutions de fragmentation : par exemple (Fig. 2, 3, 4) interruption, rupture de niveau, rupture d'alignement du faîtage ou de l'axe longitudinal, etc.

1er Cas : petits bâtiments

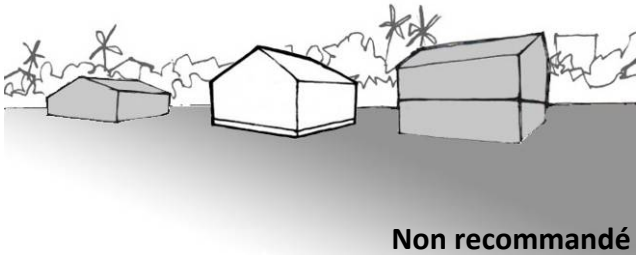


Fig. 1. Le volume à bâtir au centre, entre deux bâtiments existants.

L'arrangement d'un petit volume aura pour objectifs de :

- Développer le nombre des façades en favoriser lumière et ventilation naturelles des locaux,
- Répartir régulièrement au sol surfaces perméables et aire de loisirs,
- Conserver des végétaux remarquables.

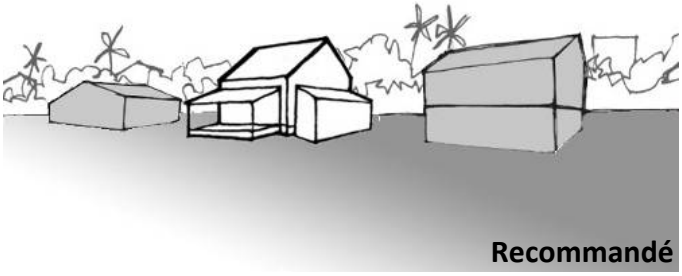


Fig. 2. Le volume arrangé à la manière régionale

Fig. 3. Le volume arrangé à la manière contemporaine

2nd cas : immeubles.

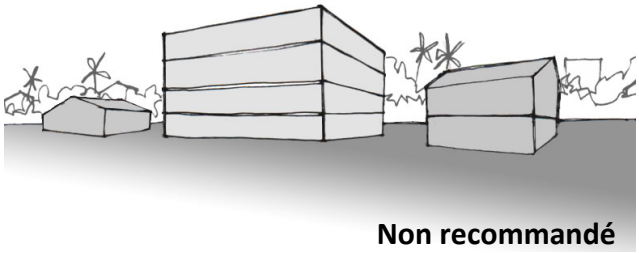


Fig. 1. Le volume à bâtir au centre, entre deux bâtiments existants.

L'arrangement de ces volumes aura pour objectifs :

- Harmoniser l'impact visuel de nouvelles constructions parmi les constructions existantes,
- Développer le nombre des façades en favoriser lumière et ventilation naturelles des locaux,
- Répartir régulièrement au sol surfaces perméables et aire de loisirs,
- Conserver des végétaux remarquables,
- accroitre les porosités visuelles au travers du terrain (voir le ciel, les montagnes ou l'intérieur de cours et jardins).

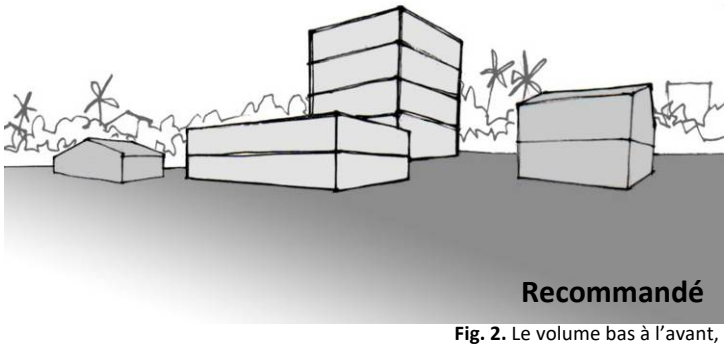


Fig. 2. Le volume bas à l'avant, le haut en retrait.

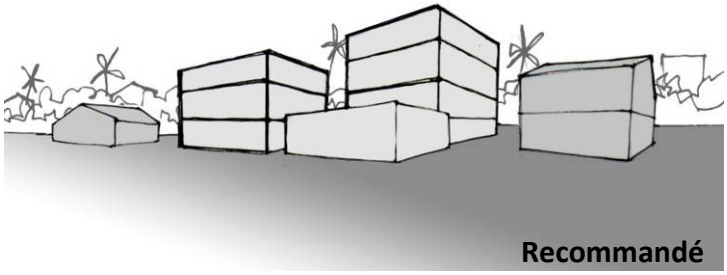


Fig. 3. Groupe de volumes, avec emprises et hauteurs variables

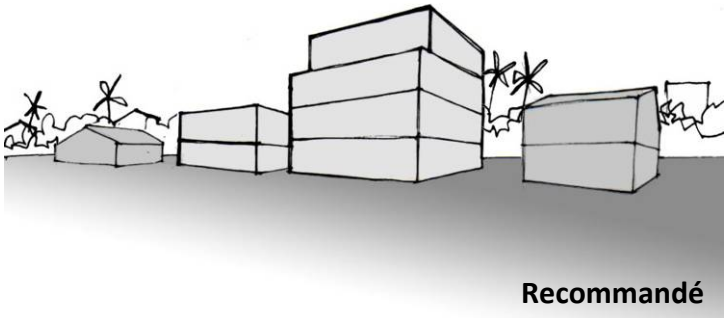


Fig. 4. Volumes avec hauteurs modulées sur l'existant

11. Volumétrie d'une construction

11.2 Stratification du volume à bâtir

Ce thème traite de la composition des volumes, à la manière classique, par strates (Fig.1) :

- Assise (1) : partie du bâtiment en rapport avec le sol et la ville. Le traitement des façades du volume correspond au contact avec le terrain, avec les jardins et les cours. Les façades sont en continuité avec la rue le cas échéant.
- Etages carrés (2): partie du bâtiment comportant les étages courants.
- Attique (3): partie terminale du bâtiment en rapport avec le ciel, le soleil, la pluie ou au-dessus des arbres. Elle assure de manière classique la fonction de couverture ou encore aujourd'hui être la transcription formelle du rapport privilégié de ce niveau avec la ville et le paysage.

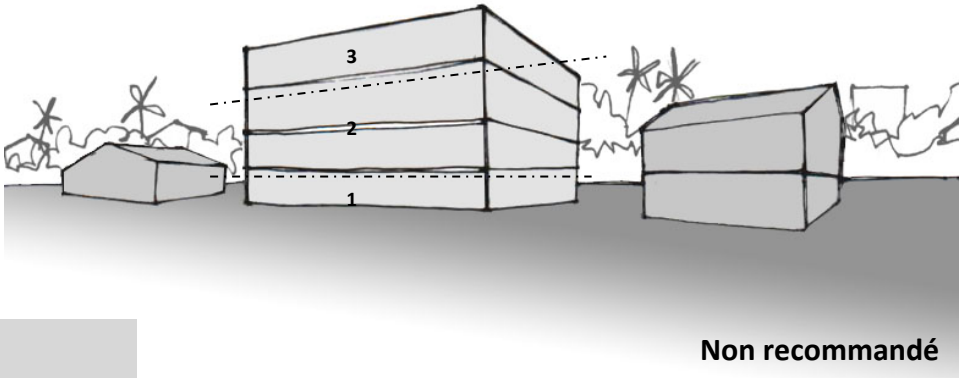


Fig. 1. Le volume à bâtir au centre, entre deux bâtiments existants.

La stratification d'un volume aura pour objectifs :

- D'amoindrir l'impact visuel de constructions hautes parmi les constructions existantes,
- D'accorder les nouvelles constructions avec l'échelle de la rue et des espaces publics.

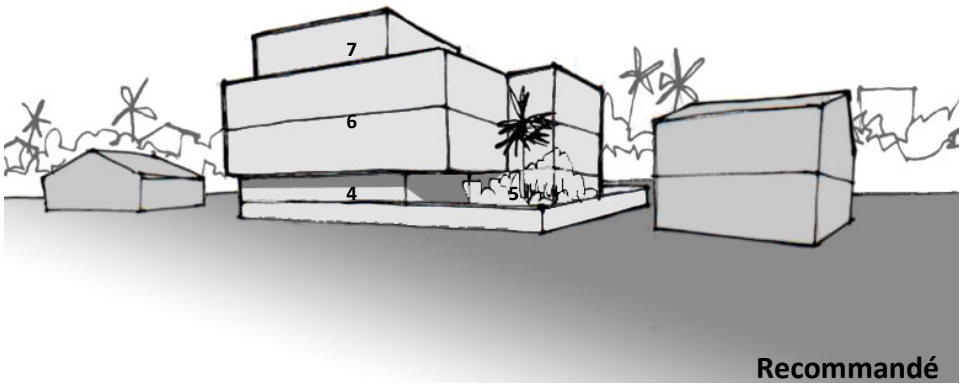


Fig. 2. Le volume adapté.

L'assise du bâtiment peut être traitée à l'alignement (4) ou en retrait, la clôture (5) assurant dans ce cas le rapport entre le bâti et la rue. Le bâtiment et sa clôture servent aussi à marquer sur l'espace public une continuité d'une parcelle à l'autre (ordre continu).

Dans l'assise (4, 5), les accès au bâtiment sont des interruptions qu'un geste architectural peut souligner (transparence, volume en saillie, etc.) ; Dimensionnés convenablement, ils rythment un volume à bâtir, ils révèlent l'intérieur d'une parcelle tout comme ils peuvent créer une ventilation dans l'immeuble.

Dans les étages courants (6), les traitements de façade, les saillies et retrait peuvent affirmer des volumes distincts ou exprimer une unité architecturale. Dans tous les cas, ils participent au dialogue du bâtiment avec l'espace public.

L'attique (7) devra recevoir un traitement architectural qui les différencient des étages courants : par exemple, double hauteur, retrait, transparences, rythmes différents ou encore alternance de pleins et vides. Ces inflexions sur le ou les derniers niveaux peuvent donner l'occasion d'affiner la silhouette d'un édifice.

Enfin, les formes de toitures, traditionnelles ou contemporaines, permettent de travailler sur des éléments qui animent le faitage.

11. Volumétrie d'une construction

11.3 Enveloppe des volumes à bâtir

Ce thème traite de la « peau » du bâtiment. On entend par « peau », le volume et les matériaux qui recouvrent un bâtiment. L'enveloppe assure des fonctions de protection. C'est aussi l'occasion d'exprimer une esthétique ou une vérité constructive.

Il traite également l'interface entre l'intérieur et l'extérieur, entre espace privé et espace public, entre dedans et dehors. Cette relation qualifie tant l'espace privé qu'il prolonge avec bonheur que les l'espace public qui voit les façades s'animer d'une vie foisonnante.

Objectifs :

Dans un volume à bâtir, le choix raisonné de matériaux, de couleurs, de textures et modénatures peuvent mettre en valeur:

- les volumes bâtis,
- les niveaux d'un bâtiment,
- les fonctions de protection (occultations, pare-soleils, antibruit, pare-pluies, etc.)
- les fonctions d'un bâtiment (logement, bureau, commerce, etc),
- un principe constructif,
- ou encore une esthétique particulière à un architecte…

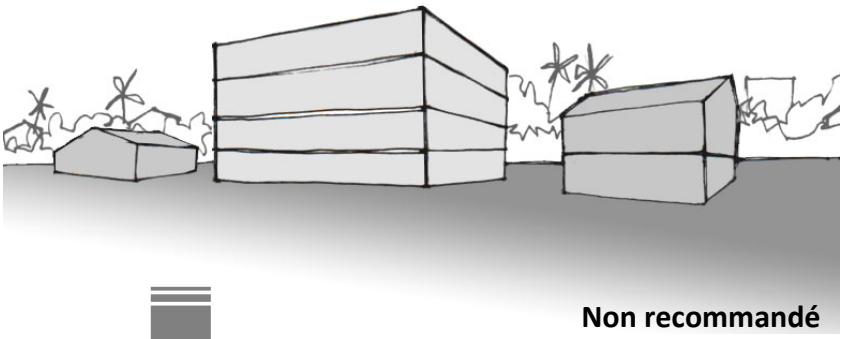


Fig. 1. Le volume à bâtir au centre, peau lisse et peu expressive

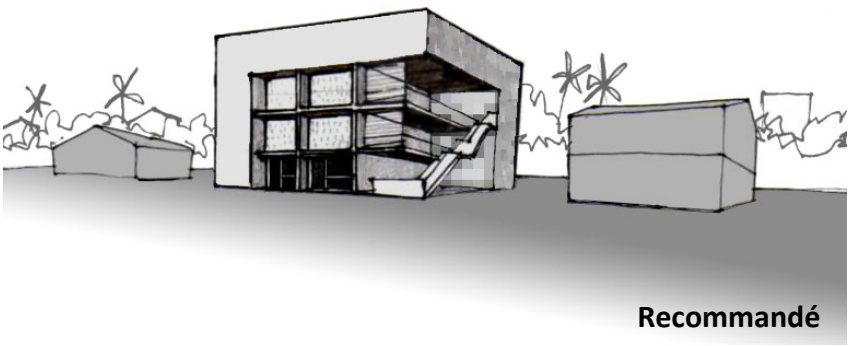


Fig. 2. Le volume avec son enveloppe épaisse et rythmée.

A la Réunion, on se sert volontiers de l'enveloppe pour prolonger les espaces intérieurs vers l'extérieur: les balcons animent les façades, les jeux de débords créent des rythmes forts ; alors que les varangues et les pergolas jouent sur l'épaisseur et les ombres profondes. Pour des usages variés, la générosité de leurs dimensions est gage de qualité d'usage.

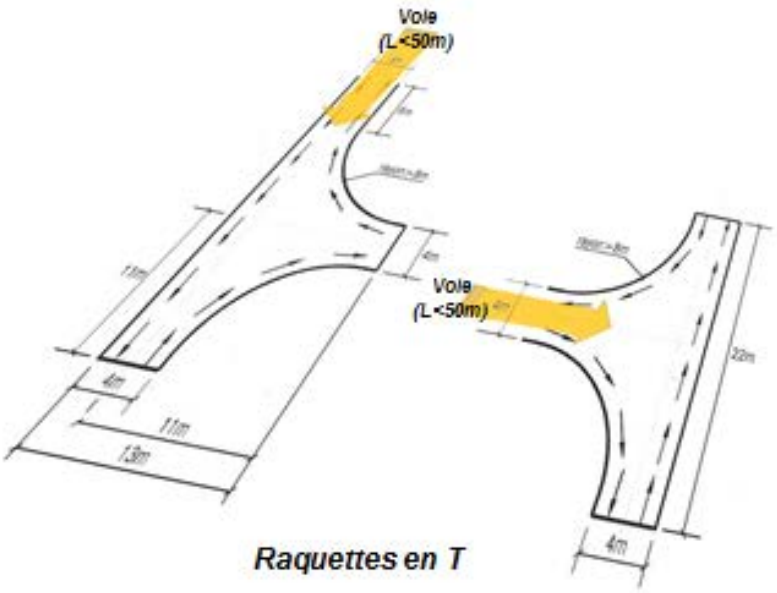
Les matériaux apparents : leur nature et leurs caractéristiques (couleurs et textures), sont liés au lieu de leur production et à la culture réunionnaise. Ils valorisent une relation forte avec le site. Une variété raisonnée de matériaux apparents confèrent à ces bâtiments un confort thermique et un raffinement certain.

12. Conditions d'accès aux voies

12.1 Aménagement des voiries en impasse

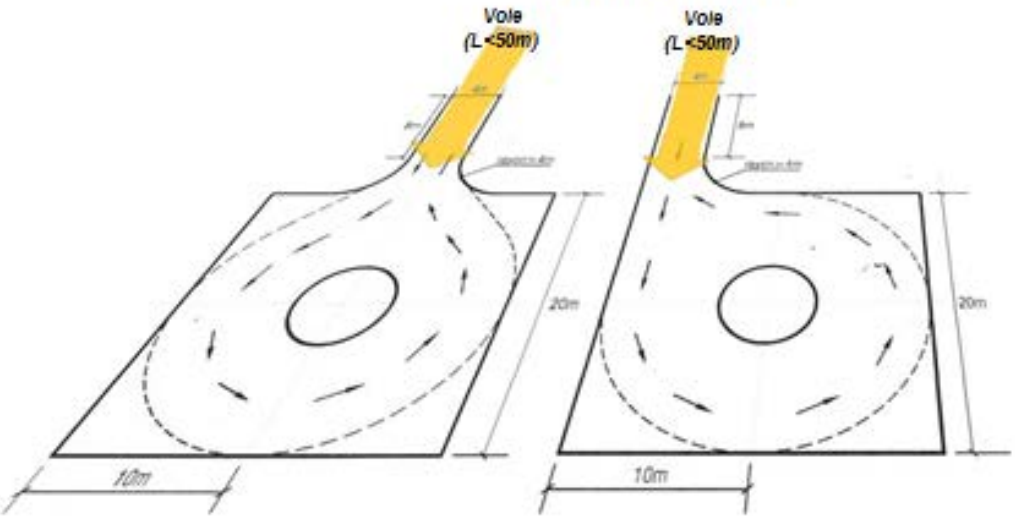
Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

Les schémas ci-dessous donnent des indications dimensionnelles pratiquées :



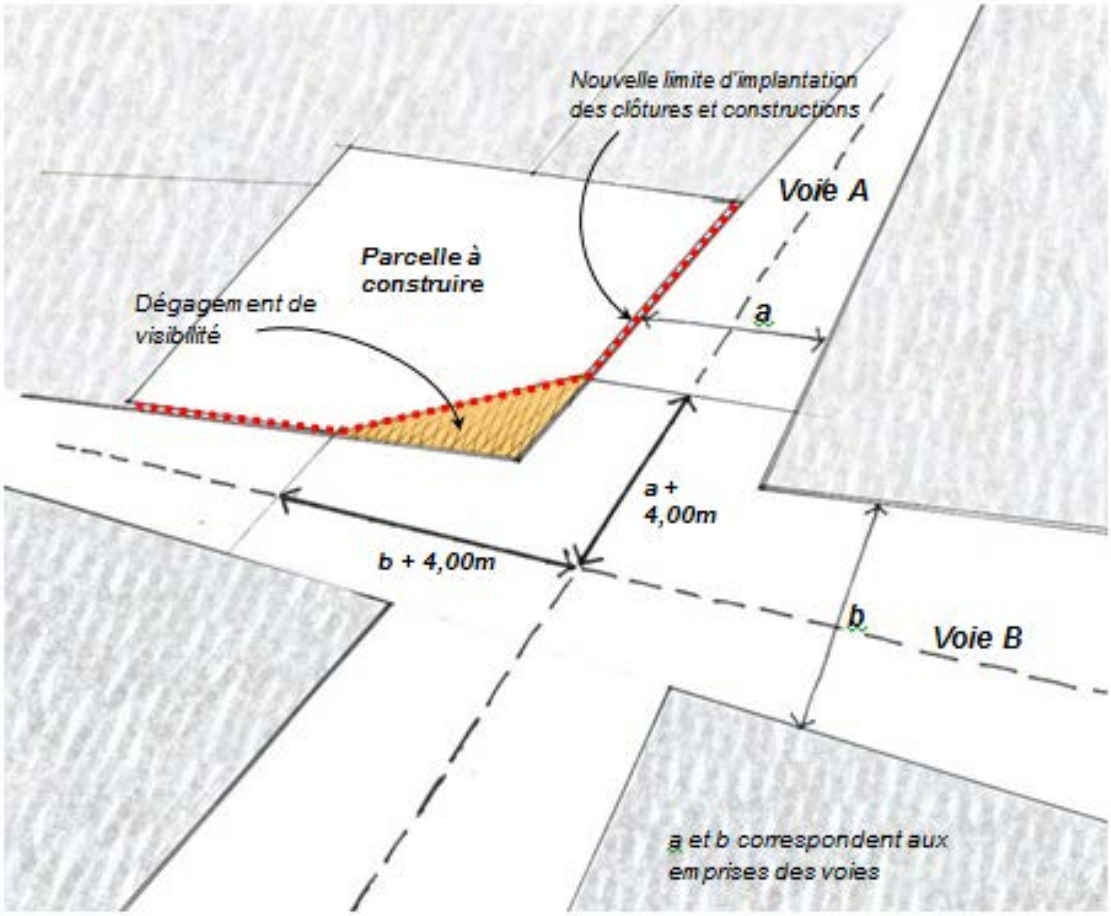
Raquettes en T

Raquettes circulaire



12.2 Dégagement de visibilité

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé aux constructions conformément au schéma suivant.

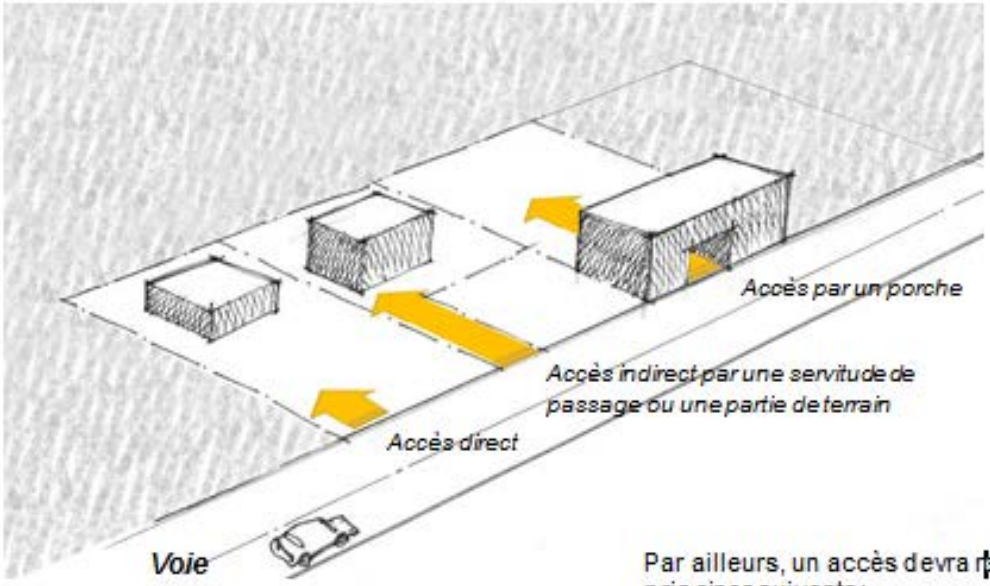


Cette disposition ne concerne que le rez-de-chaussée des constructions ; les niveaux supérieurs pourront si besoin avoir des points d'appuis dans le dégagement de visibilité

12.3 Accès carrossable

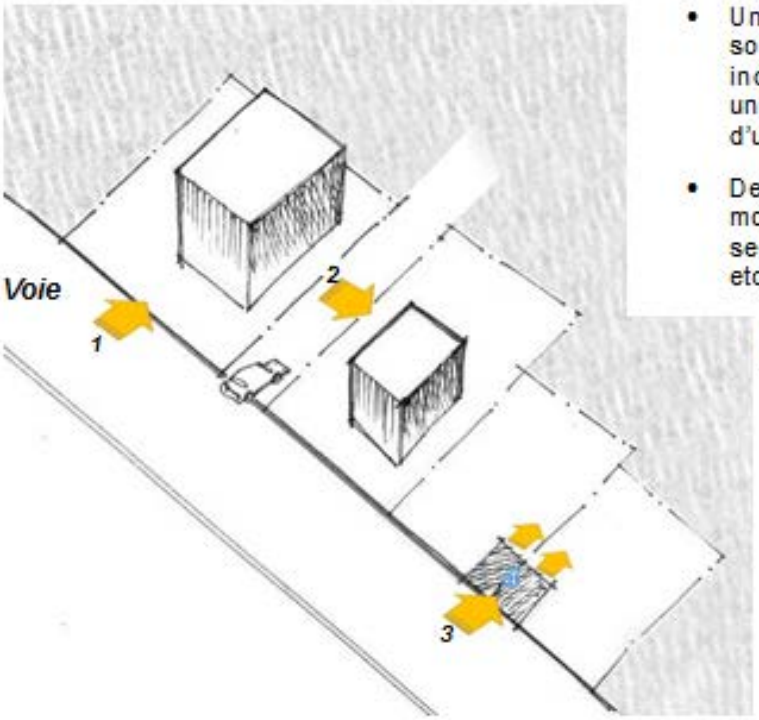
L'accès est le linéaire de parcelle ou de construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Par exemple, un portail et un porche seront des « accès direct »; une servitude de passage et une bande de terrain seront des « accès indirect ».



Par ailleurs, un accès devra respecter les principes suivants :

- Un seul accès par parcelle (1) qu'elle soit occupée par une maison individuelle, par un lotissement ou par un immeuble de logements et/ou d'usages mixtes,
- De préférence à partir de la voie de moindre fréquentation (2) par une voie secondaire, une servitude de passage, etc.,

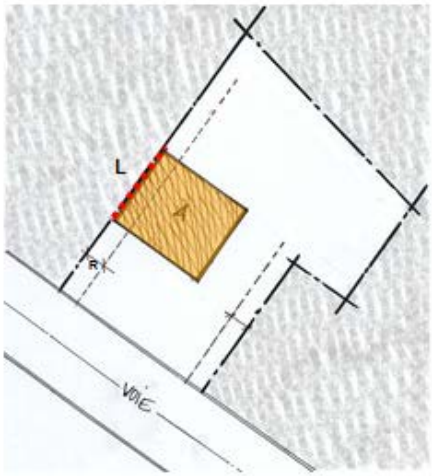


Depuis les voies étroites (emprise < 5,00m) ou les voies à grandes fréquentations (RN, CD) :

- Respecter un principe de mutualisation des accès (3),
- Créer un élargissement ponctuel (4) au droit de l'accès pour faciliter visibilité et manœuvre; (surface minimale par accès = 2,5x3m)

13. Longueurs maximales d'implantation en limite séparative

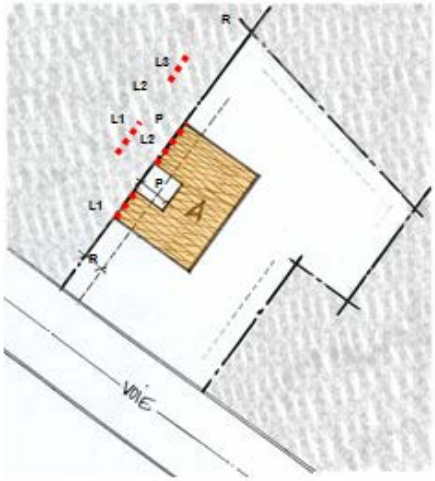
13.1 Implantation sur une limite séparative



Cas n°1

Bâtiment jouxtant 1 limite en 1 seule fois :

L < Lmax



Cas n°2

Bâtiment jouxtant 1 limite en 2 fois :

L1+L2 < Lmax
car **P>R**

Légende

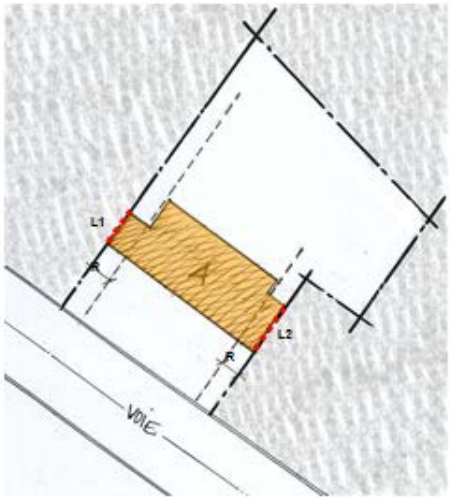
A : 1 bâtiment

R : recul minimal par rapport à la limite (4,00m ou 3,00m suivant la zone)

P : profondeur d'un retrait du bâtiment par rapport à la limite

Lmax : longueur maximale autorisée en limite (18,00m ou 10,00m suivant la zone), hors exceptions d'implantations.

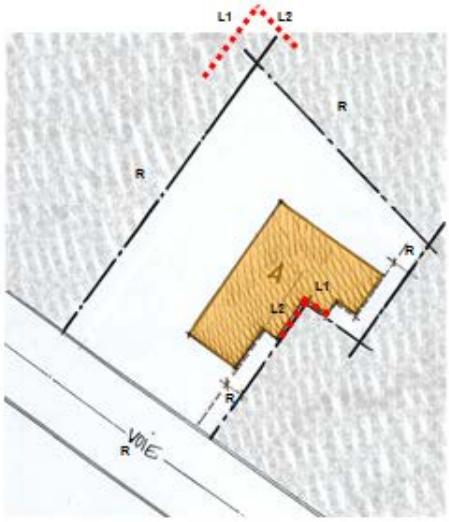
13.2 Implantation sur plusieurs limites séparatives



Cas n°1

Bâtiment jouxtant 2 limites:

L1+L2 < Lmax



Cas n°2

Bâtiment jouxtant 2 limites en angles :

L1+L2 < Lmax

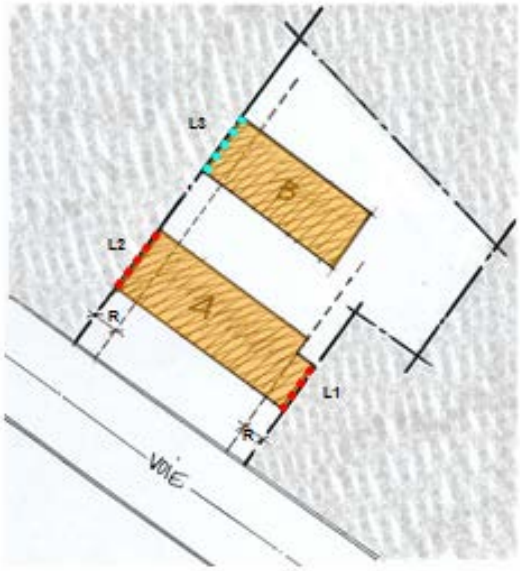
Légende

A : 1 bâtiment

R : recul minimal par rapport à la limite (4,00m ou 3,00m suivant la zone)

P : profondeur d'un retrait du bâtiment par rapport à la limite

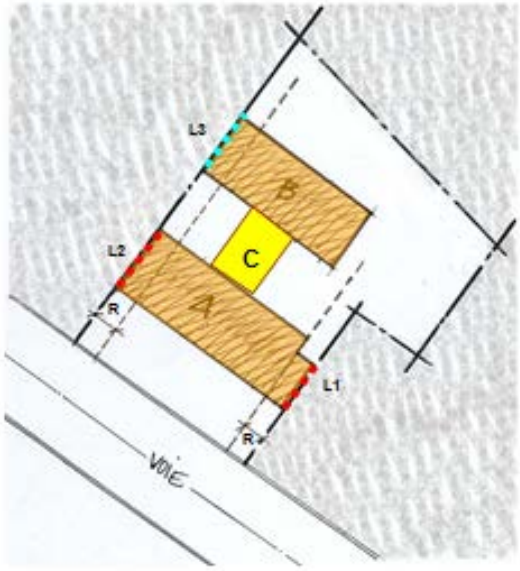
Lmax : longueur maximale autorisée en limite (18,00m ou 10,00m suivant la zone), hors exceptions d'implantations.



Cas n°3

Bâtiment A jouxtant 2 limites et

bâtiment B jouxtant 1 limite:

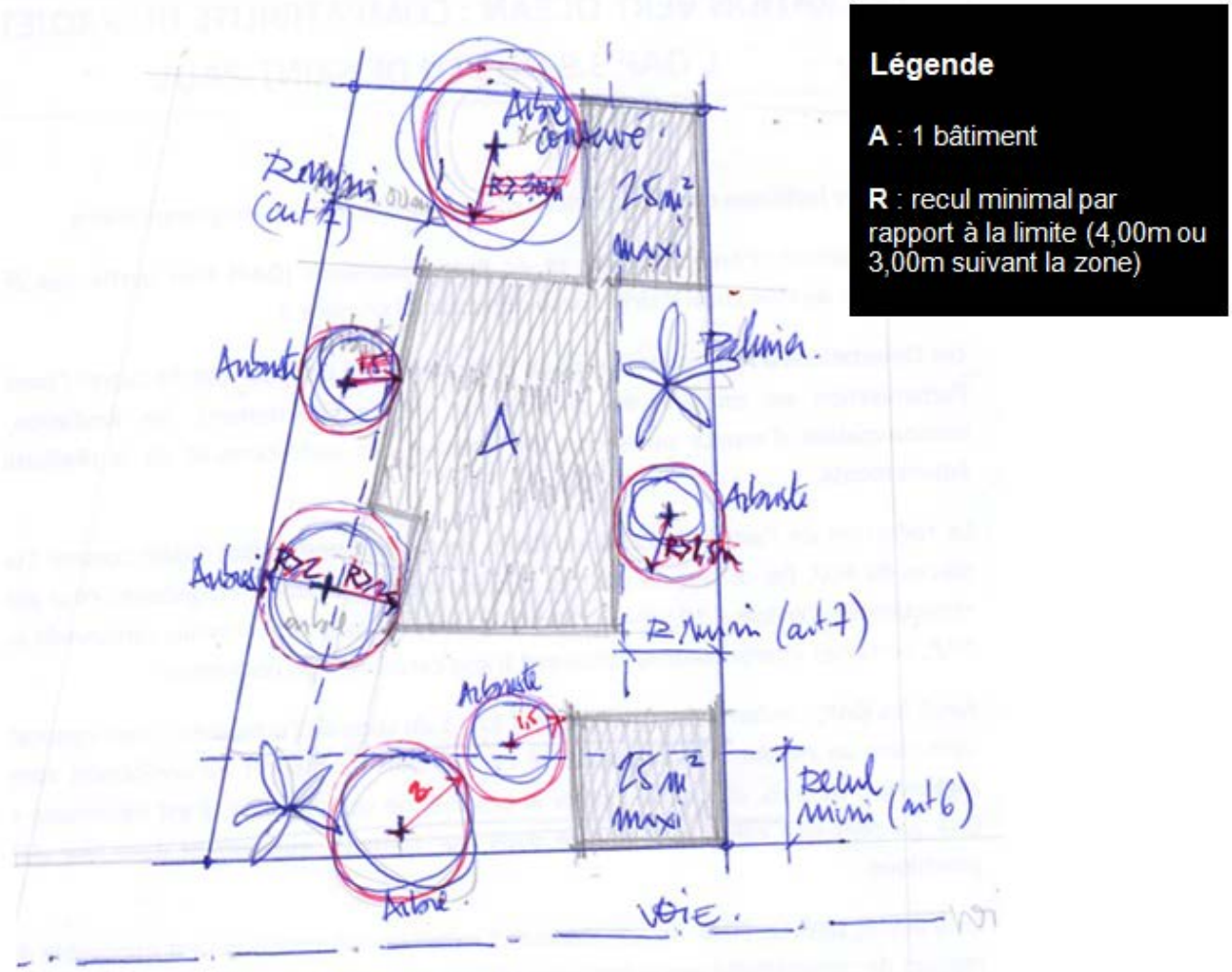


Cas n°4

Bâtiment A jouxtant 2 limites et bâtiment B jouxtant 1 limite:

L1+L2 < Lmax et L3 < Lmax
Uniquement si C est une emprise au sol non constitutive de surface de plancher (piscine, stationnement couvert, coursive, balcon, terrasse, etc.)

14. Variété d'implantation des végétaux



TITRE V
LISTE DES LOTISSEMENTS POSSEDANT UN REGLEMENT PROPRE AU-DELA DE DIX ANS

Numéro de permis de lotir	Libellé du lotissement	date
LT 974 415 66 D0496	Lotissement les Filaos	12/03/1966
LT 974 415 73 D1808	Lotissement Anjou	19/06/1973
LT 974 415 73 D2745	Lotissement Champagne	04/09/1973
LT 974 415 77 D3339	Lotissement Dayot II et III	28/09/1977
LT 974 415 79 D0899	Lotissement Safer les Cormorans	09/03/1979
LT 974 415 80 D2985	Lotissement Armagnac II	09/03/1979
LT 974 415 73 D5924	Lotissement Masanelli	11/12/1980
LT 974 415 85 D0254	Lotissement les Terrasses	16/05/1986
LT 974 415 87 D0277	Lotissement les Cactées	30/06/1988
LT 974 415 85 D0055	Lotissement l'Orangerie	11/07/1986
LT 974 415 87 D0129	Domaine de l'Hermitage	01/10/1987
LT 974 415 91 D0175	Lotissement les Aquarelles	23/12/1991
LT 974 415 95 D0013	Lotissement Bello Visto	27/04/1995
LT 974 415 94 D0185	Lotissement Austral	24/03/1995
LT 974 415 96 D0038	Lotissement Antares	26/06/1996
LT 974 415 99 D0204	Lotissement cap lé doux	17/12/1999