



Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le 26/09/2024

ID : 974-219740032-20240924-PLU20240924-AU



Commune de l'Entre-Deux

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Prescrit le 25 septembre 2011

Arrêté le 29 novembre 2023

Approuvé le 24 septembre 2024



Table des matières

I - DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
1 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines	5
2 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser	6
3 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones agricoles	6
4 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières	6
5 - Le Plan Local d'Urbanisme délimite les Espaces Boisés Classés	6
6 - Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des emplacements réservés	7
3. GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT	8
1 - Les modalités de lecture du règlement	8
2 - La définition des destinations et sous-destinations	9
II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	12
1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	12
1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme	12
2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques	12
3 - La prise en compte des zones d'aléa soumises à des risques naturels	12
4 - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres	13
5 - Les bâtiments agricoles et la règle de réciprocité d'implantation des constructions	13
6 - La réduction et la limitation des nuisances lumineuses	13
7 - Les dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	13
2. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	14
1 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	14
2 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	14
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	16
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	16
Article U1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits, limités ou soumis à conditions	16
Article U2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	18
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	19
Article U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article U4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19
Article U5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article U6 - Emprise au sol des constructions	21
Article U7 - Hauteur maximale des constructions	21
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	22
Article U8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22



Article U9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	25
Article U10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	26
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	26
Article U11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs	26
STATIONNEMENT	27
Article U12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	27
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	29
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	29
Article AU1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits, limités ou soumis à conditions	29
Article AU2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	29
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	30
Article AU3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article AU4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article AU5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article AU6 - Emprise au sol des constructions	30
Article AU7 - Hauteur maximale des constructions	30
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	30
Article AU8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	30
Article AU9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	30
Article AU10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	30
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	31
Article AU11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs	31
STATIONNEMENT	31
Article AU12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	31
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	32
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	32
Article A1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	32
Article A2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions	32
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	35
Article A3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	35
Article A4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article A5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article A6 - Emprise au sol des constructions	36
Article A7 - Hauteur maximale des constructions	36
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	37
Article A8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	37
Article A9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	38
Article A10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	38
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	38
Article A11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs	38



STATIONNEMENT 39

 Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 39

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)..... 40

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 40

 Article N1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits..... 40

 Article N2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions..... 40

 Article N3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 42

 Article N4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 42

 Article N5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 42

 Article N6 - Emprise au sol des constructions 42

 Article N7 - Hauteur maximale des constructions..... 43

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS 43

 Article N8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 43

 Article N9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié 44

 Article N10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions..... 44

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 44

 Article N11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs..... 44

STATIONNEMENT..... 45

 Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 45

ANNEXES 46

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

1. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de L'Entre-Deux, conformément à l'article L.153-1 du code de l'urbanisme.

Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/3000^{ème} ou 1/10000^{ème}.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent en complément du règlement pour certaines parties du territoire, et qui doivent être respectées seulement dans un lien de compatibilité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

2. Division du territoire en zones

En application de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme 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 au code de l'urbanisme.

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

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

Conformément à l'article R.151-18 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 ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Il existe à l'Entre-Deux trois types de zones urbaines :

- La zone **Ua**, correspondant au centre bourg de l'Entre-Deux, caractérisé par un patrimoine architectural, végétal, culturel et historique remarquable. Cette zone regroupe également la majorité des commerces, services et équipements de la commune. L'objectif est de valoriser ce patrimoine afin de renforcer l'attractivité touristique du village, moteur d'une économie nouvelle.
- La zone **Ub** couvrant la majorité des espaces agglomérés de l'Entre-Deux, caractérisés par un tissu urbain peu dense. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural paysager.
- La zone **Ue**, couvrant l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

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

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

La zone **AUindicée** correspond à une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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.

La zone **AUs** correspond à une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de 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 tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Conformément à l'article R.151-22 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 ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

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

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre VI du présent règlement.

Il existe à L'Entre-Deux une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Nci** couvrant le site du cimetière,
- le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale,
- le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion,
- le secteur **Nstep** couvrant la station d'épuration,
- le secteur **Nt**, où les constructions à vocation touristique et/ou de loisirs peuvent être autorisées.

5 - 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 (EBC) qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

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 à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser 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.

3. Guide d'utilisation du règlement

1 – Les modalités de lecture du règlement

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions communes applicables à toutes les zones » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés.

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les sections 3 à 6.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du règlement figurent en annexe.

Les règles de chaque zone du PLU sont organisées en trois chapitres :

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

Ce chapitre fixe les règles relatives aux « destinations » et « sous-destinations » des constructions et usages du sol et activités autorisées ou interdites ou soumises à conditions particulières.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce chapitre fixe les règles concernant :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics et aux limites séparatives,
- la hauteur et l'emprise au sol des constructions,
- l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions,
- la végétalisation, le traitement des espaces libres,
- les conditions de stationnement.




Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Ce chapitre fixe les conditions de desserte des parcelles par la voirie et les accès, et par les réseaux de distribution en eau potable, électricité... ainsi que les règles relatives à la gestion des rejets (déchets, eaux usées et eaux de ruissellement).

2 – La définition des destinations et sous-destinations

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
Exploitation agricole et forestière La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.	<i>Exploitation agricole</i>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i>	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement et hébergement.	<i>Logement</i>	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<i>Hébergement</i>	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de services La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<i>Restauration</i>	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<i>Commerces de gros</i>	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<i>Cinéma</i>	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
<p>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</p> <p>La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</p>	<p><i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</i></p>	<p>Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</i></p>	<p>Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p>	<p>Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><i>Salle d'art et de spectacles</i></p>	<p>Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><i>Equipements sportifs</i></p>	<p>Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><i>Autres équipements recevant du public</i></p>	<p>Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
	<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p> <p>La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</p>	<p><i>Industrie</i></p>
<p><i>Entrepôt</i></p>		<p>Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
<p><i>Bureau</i></p>		<p>Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
<p><i>Salle de congrès et d'exposition</i></p>		<p>Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.	
Destination interdite	

II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

1. Portée 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

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre Ier du titre Ier du Livre Ier) à l'exception :

- des dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 du code urbanisme (cf. L.111-1),
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf. R.111-1).

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. »

L'article R.111-26 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.111-27 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.151-43 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 L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

3 - La prise en compte des zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le territoire de la commune de l'Entre-Deux est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles « inondations et mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres doivent respecter le règlement y afférant, nonobstant les dispositions du présent PLU.

4 - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2023, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de L'Entre-Deux.

5 - Les bâtiments agricoles et la règle de réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, 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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de 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 ». (...)

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

6 - La réduction et la limitation des nuisances lumineuses

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements sur l'espace public et privé, l'éclairage de mise en lumière du patrimoine, du cadre bâti ainsi que les parcs et jardins, l'éclairage des équipements sportifs de plein air ou découvrables, l'éclairage des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces bâtiments et l'éclairage des façades de bâtiments, l'éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts, l'éclairage événementiel, l'éclairage des chantiers en extérieur. Ces prescriptions peuvent varier en fonction de l'implantation de ces installations : en agglomération, hors agglomération ou dans les espaces naturels.

7 - Les dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Au titre de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones ou secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

8 - La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

La loi n°2023-175 (article 11 – TITRE II) relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 intègre l'obligation de mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque et modifie l'article 171.4 du code de la construction et de l'habitat. Il convient de s'y référer.

2. Dispositions communes relatives aux équipements et réseaux

1 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

1.1 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

1.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

2 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

2.1 - 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.

2.2 - Eaux usées

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

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

2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu (création de bassins de rétentions, réalisation d'impluviums, réalisation de bassins, citernes, etc. ou d'ouvrages de dimensionnement limitant le débit et provoquant des débordements contrôlés). Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

2.4 - Réseaux divers

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

*La zone **Ua**, correspond au centre bourg de l'Entre-Deux, caractérisé par un patrimoine architectural, végétal, culturel et historique remarquable. Cette zone regroupe également la majorité des commerces, services et équipements de la commune. L'objectif est de valoriser ce patrimoine afin de renforcer l'attractivité touristique du village, moteur d'une économie nouvelle.*

*La zone **Ub** couvre la majorité des espaces agglomérés de l'Entre-Deux, caractérisés par un tissu urbain peu dense. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural paysager. Il existe deux secteurs (**Ub1** et **Ub2**) dans lesquels les hauteurs des constructions sont limitées afin de favoriser l'intégration des bâtiments dans le grand paysage.*

*La zone **Ue** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.*

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

Article U1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits, limités ou soumis à conditions

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
3. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
4. Les constructions nouvelles sur les espaces paysagers identifiés aux documents graphiques faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
5. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
6. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.



1.2 - Sont interdits, admis ou soumis à conditions

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Ue
Habitation	Logement	✓	✓	✗
	Hébergement	✓	✓	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?	✓	?
	Restauration	✓	✓	?
	Commerce de gros	✓	✓	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	?
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✗
	Cinéma	✓	✓	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✗
	Équipements sportifs	✓	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓
	Entrepôt	✗	✗	✓
	Bureau	✓	✓	?
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✗

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. En zone **Ua**, les constructions à destination de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
2. En zone **Ua**, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant au maximum l'accueil de vingt personnes ou de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. En zone **Ue**, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux, de services publics et d'équipements d'intérêt collectif sont admis 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.

Article U2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

2.1 – La mixité sociale

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 600 m², au minimum 40% 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 1000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

2.2 – La mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes :

- commerce de détail,
- restauration,
- artisanat,
- services,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- bureaux.

Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.

Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

Volumétrie et implantation des constructions

Article U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots. Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

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

3.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas d'implantation d'une clôture sur l'alignement d'une voie, il est imposé la réalisation d'un local poubelle afin de ne pas laisser l'instrument sur le domaine public.

Les constructions doivent tenir compte des espaces paysagers, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Article U4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

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

4.2 - Règle générale pour les limites latérales

En zone **Ua**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à l'exception des constructions implantées sur des terrains dont la surface est inférieure à 200 m².

En zone **Ub**, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait.

En zone **Ue**, les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative contiguë à une zone urbaine (UA et UB) ou à urbaniser (AU) non dédiée à l'activité économique de production.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit au moins être égale à 3 mètres. 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. En zone **Ue**, ce retrait minimum est porté à 5 mètres.

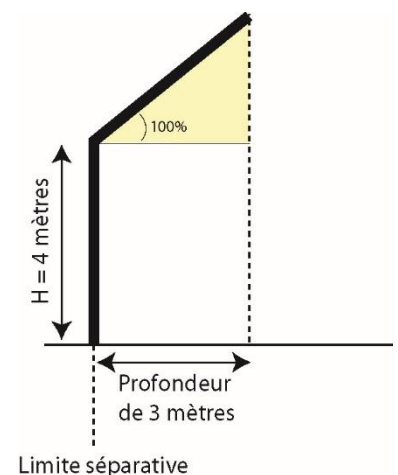
En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

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.

Les constructions doivent tenir compte des espaces paysagers, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

4.2 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue, sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-joint



4.4 - Exception

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent,
- pour les piscines et leurs locaux techniques,
- sur les bâtiments situés dans le périmètre protégé notamment en cas de démolition/reconstruction.

Article U5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

5.1 - Définition

La distance, 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.

5.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée. La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

5.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont 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 du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent,
- pour les piscines et leurs locaux techniques,
- sur les bâtiments situés dans le périmètre protégé notamment en cas de démolition/reconstruction.

Article U6 - Emprise au sol des constructions

6.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

6.2 - Règle générale

En zone **Ua**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Sans objet en zones **Ub** et **Ue**.

Article U7 - Hauteur maximale des constructions

7.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour les constructions implantées dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

7.2 - Règle générale

En zone **Ua** et en secteur **Ub1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 11 mètres au faitage.

En zones **Ub** et **Ue**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 13 mètres au faitage.

En secteur **Ub2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;

- 7 mètres au faitage.

7.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les rampes d'accès en mitoyenneté rendues nécessaires par la configuration de la parcelle,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U8 - 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 ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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

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. Ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat du village, 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.

8.1 - 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.

8.2 - 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 façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Conformément à la RTAADOM en vigueur, les baies doivent 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).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. En outre l'emploi des parpaings apparents est interdit. Les couleurs des enduits et des peintures peuvent être traitées dans les tons harmoniques clairs ou pastels pour les grandes surfaces, et dans des tons saturés pour les petites surfaces.

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 la commune,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.
- Les menuiseries en bois doivent être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies. Dans le cas de travaux de restauration, les percements doivent être conservés, lorsqu'il s'agit de ceux d'origine, ou faire l'objet de restitution de l'état initial connu ou présumé.
- Le bois est recommandé en façade principale sur voie. L'utilisation du vernis est interdite pour les façades de bois peints.
- L'implantation d'antenne parabolique et de matériels de climatisation doivent s'opérer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose d'appareil est autorisée en façade visible depuis l'espace public sous réserve d'être dissimulé par des éléments décoratifs.

La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.)

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux et leur expression en façade sous forme de corniche, bandeau, auvent, balcon, etc. doit être respectée ou rétablie. La composition générale de la façade, les éléments tels que les varangues, les auvents, les balcons doivent être conservés lorsqu'il s'agit de ceux d'origine ou faire l'objet de restitution de l'état initial ou présumé.

Dispositions spécifiques à la zone Ua :

Pour les constructions nouvelles :

- le principe de la composition symétrique doit être retenu,
- la façade principale doit être sur la voie principale,

Sont proscrits en façade, les climatiseurs, chauffe-eau solaires visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures en façade doivent avoir des proportions verticales et de préférence munies de volets ouvrant à la française. Pour les étages, il est conseillé de poser des volets pleins en bois à cadre ou en écharpe.

8.3 – Toitures

Dispositions communes aux zones Ua et Ub :

Au sein du périmètre protégé de 500 mètres de rayon autour du bâtiment classé « La case Vally », il est exigé des pentes de toiture comprises entre 45 et 50% pour le volume principal (soit entre 24° et 30° d'angle) et 15 à 45 % pour les volumes secondaires (soit entre 8 et 24° d'angle).

En dehors du périmètre protégé, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 à 45 % de pente sur le volume principal (soit entre 16 et 24° d'angle) et 15 à 20 % sur le volume secondaire (soit entre 8 et 11° d'angle).

En toiture, sont autorisés les lucarnes, les outeaux, les coyaux et auvents ainsi que les éléments de ventilation.

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne doit 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.

Dispositions spécifiques à la zone Ua :

Il est obligatoire de conserver la toiture à pans existante,

- Recréer une toiture selon les dispositions d'origine si celle-ci a disparu.

Le nombre de pans imposé est :

- Pour un bâtiment isolé : toiture à 4 pans pour le volume principal. <
- Pour un bâtiment mitoyen : toiture à 2 ou 4 pans principaux (les effets de pignon sont à éviter),
- 1 pan possible pour les constructions mitoyennes en fond de parcelle.

En toiture sont interdits les ouvertures des fenêtres rampantes ou similaires ainsi que les balcons intégrés à la toiture, les panneaux solaires sauf s'ils sont parallèles à la toiture, les cuves associées aux panneaux solaires visible depuis l'espace public, les lucarnes plus larges que hautes, les « chiens assis ».

Le faîtage principal doit être de préférence parallèle à la voie principale bordant la parcelle.

Il est obligatoire de créer des toitures à pans. Dans le cas de restauration, d'amélioration ou de réfection de bâtiments existants

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- Le bois (bardeaux ou clins) peint/ou lasuré de couleur naturelle
- Le zinc sur tasseaux dans sa teinte grise naturelle,
- La tôle ondulée, dans la couleur doit être choisie parmi la gamme rouge rouille, gris clairs,

Dispositions spécifiques à la zone Ub :

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti, dans le respect des volumes des toitures environnantes

Les ouvertures en toitures sont autorisées dès lors qu'elles présentent des proportions harmonieuses, qu'elles sont davantage verticales qu'horizontales et qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface du pan de toiture concerné.

En toiture sont interdits les ouvertures des fenêtres rampantes ou similaires ainsi que les balcons intégrés à la toiture, les panneaux solaires sauf s'ils sont parallèles à la toiture (intégrés et non visibles depuis l'espace public), les lucarnes plus larges que hautes, les « chiens assis ».

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- Le bois (bardeaux ou clins) peint/ou lasuré de couleur naturelle
- Le zinc sur tasseaux dans sa teinte grise naturelle,
- La tôle ondulée,

8.4 - Clôtures et murs

Dispositions communes aux zones Ua et Ub :

L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie et limité à la hauteur du terrain naturel avant travaux avec une hauteur visible maximale de 1,80 m depuis la voie.

Dans le cas où le terrain naturel avant travaux est situé à plus de 1,80 m de haut par rapport à la voie, un garde-corps ou une clôture composée d'une haie vive doublées d'une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 2 m pourra néanmoins être réalisée en retrait de 1 m minimum, mesurée depuis la limite intérieure du mur.

Dans les zones B2u concernées par un aléa inondation, les clôtures sont admises sous réserve que celles-ci soient ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.

Les portillons et portails sont en métal coordonnés au motif de la grille s'il y a lieu,

Dans le cas de constructions publiques, les murs de clôture peuvent avoir une hauteur maximum de 3 mètres.

Dispositions spécifiques à la zone Ua :

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Les clôtures sur voie doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut en maçonnerie traditionnelle ou en moellons de 60 cm de hauteur maximum, surmontés d'un barreaudage vertical en bois/ou en métal d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- Sont interdites les grilles réalisées en fer à béton, parpaings non enduit, tôle et tout autre matériaux non destinés à usage de clôture.
- Soit une haie vive, arbustive d'une hauteur maximum de 2 mètres,

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle, constitués de moellons pierre locale ou de pierres locales taillées et hourdés à la chaux et couvert d'un chaperon en demi-lune, peuvent exceptionnellement être autorisés pour la réhabilitation de murs existants de cases de prestige.

Pour des raisons commerciales, il est admis, lorsque les bâtiments sont construits en retrait de la rue, que la clôture ne soit que partielle. Dans ce cas, des éléments de barreaux doivent subsister et marquer symboliquement la limite de propriété.

Un barreau existant présentant un caractère patrimonial doit être conservé et restauré dans sa totalité quelle que soit sa hauteur. Toutefois, si pour des raisons commerciales ou de desserte il s'avère nécessaire de le démolir partiellement, les parties les plus nobles de ce barreau doivent être conservées.

8.5 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

Tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble est proscrit.

8.6 - Eclairage

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.

8.7 - Antennes-relais

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

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

8.8 - 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.

Article U9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

Article U10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

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

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Article U11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

11.1 - Espaces libres et espaces perméables

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre 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

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.

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Il est fait exception pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité s'imposent.

En zone **Ue**, ce seuil est réduit à 30%.

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.

11.2 - Plantations à préserver et à réaliser

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

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

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.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

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

11.3 - 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 mètres, 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.

Stationnement

Article U12 - Obligations imposées aux constructeurs 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article U12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Normes minimales de stationnements arrondi à l'entier supérieur	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place maximum par logement	1 place visiteur par tranche de 10 logements
Autres logements	2 places par logement	1 place visiteur par tranche de 5 logements ou 5 lots
Commerces, bureaux, artisanat	50% de la surface de plancher de l'établissement, y compris l'espace de stockage	
Hébergement hôtelier / restauration	1 place de stationnement pour deux chambres / 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. La plus exigeante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.	

Equipements publics et d'intérêt collectif	
Equipements d'enseignement	1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes
Autres équipements	2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes

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

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

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible et sécurisé 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 deux logements : un emplacement minimum par logement,
- pour les constructions à destination d'activités : un emplacement minimum 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.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones **AUindicée** couvrent 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. 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 tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone **AUst** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future dont les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone ne garantissent pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

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

Article AU1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits, limités ou soumis à conditions

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits, admis ou soumis à conditions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Respecter la clause de densité de 20 logements par hectare minimum, pour toutes les constructions et toutes les opérations d'aménagement, avec un résultat obtenu arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone. Pour les projets ne résultant pas de la destination d'habitation, l'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher.

Article AU2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Volumétrie et implantation des constructions

Article AU3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU6 - Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU7 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AU8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Article AU11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Stationnement

Article AU12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Il existe un secteur **Aba** dans lequel, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

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

Article A1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

Article A2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

2.1 - Rappels

1. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Destination	Sous-destination	Zone A
Habitation	Logement	?
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	?
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	?
	Hébergement hôtelier et touristique	?
	Cinéma	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	?
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :

1. 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, du matériel utilisé 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. Dans le cas de bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées soumises à enregistrement ou déclaration, conformément aux dispositions du code de l'environnement, la justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de la déclaration devra être fournie dans le respect de la réglementation en vigueur. Les bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental devront se soumettre aux prescriptions prévues par ce dernier. Dans ce cas, un plan d'épandage doit être fourni.
2. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
3. Les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils n'engendrent pas la destruction ou une menace pour les espèces patrimoniales existantes.
4. La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont autorisés les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

5. Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé en priorité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Logement et extensions des habitations existantes :

6. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants régulièrement édifiés sont admis sous réserve 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 60m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 110 m² de surface de plancher. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité explicitées par ailleurs permettront d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
7. La construction à usage d'habitation d'un exploitant agricole dans la limite maximum de 110 m² de surface de plancher, sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation.
8. Dans le secteur **Aba**, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises dans la limite totale de 100 m² de surface plancher ou d'emprise au sol par unité foncière dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou 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, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole.
10. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

11. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

Volumétrie et implantation des constructions

Article A3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots.

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

3.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

3.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Article A4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, de 5 mètres minimum.

4.2 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Article A5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A6 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A7 - Hauteur maximale des constructions

7.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour les constructions implantées dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

7.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

7.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.),
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A8 - 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 ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

8.1 - 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.

8.2 - Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

8.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

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

8.4 – Adaptation au sol

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. 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.

8.5 - Eclairage

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.

8.6 - Antennes-relais

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

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

Article A9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

Article A10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

11.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

11.2 - Plantations à préserver et à réaliser

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

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

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les bâtiments d'élevage doivent faire l'objet d'un écran végétal, composée d'une haie, d'un alignement d'arbres ou de tout autre composition végétale, favorisant l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement et permettant une préservation contre les nuisances.

Stationnement

Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe cinq secteurs spécifiques :

*Le secteur **Nci** couvrant le site du cimetière.*

*Le secteur **Npnr** correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.*

*Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion.*

*Le secteur **Nstep** couvrant la station d'épuration.*

*Le secteur **Nt** où les constructions à vocation touristique et/ou de loisirs peuvent être autorisées en application des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, stipulant que des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

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

Article N1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

Article N2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

2.1 - Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,

Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.

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

2.2 - Sont admis sous condition

Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

1. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations notamment indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie, les constructions légères à usage touristique... ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion délivrée après avis de son Conseil Scientifique, conformément à l'article L.331-4 du code de l'Environnement, peuvent être admis.
2. A l'exception du secteur **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

3. A l'exception des secteurs **Npnr** et **Nr**, l'extension des bâtiments d'habitation existants sont admis sous réserve 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 60m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 150 m² de surface de plancher.

La valorisation touristique des espaces naturels :

4. 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, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, poste de secours, sanitaire publics etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. Dans le secteur **Nt**, les constructions destinées à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme, dont l'hébergement touristique, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, gardiennage, restauration...). Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer, ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. La surface de plancher totale admise est de 100 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 300 m² par unité foncière.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

6. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le Plan de Prévention des Risques ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.
7. A l'exception du secteur **Npnr**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Dans le secteur **Nr**, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liées à l'exploitation ou la valorisation d'une ressource d'alimentation en eau potable sont autorisées.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. En secteur **Nci**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, comprenant notamment les crématoriums et funéraires.
10. En secteur **Nstep**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

11. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

Article N3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots.

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

3.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

3.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Article N4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, de 5 mètres minimum.

4.2 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

Article N5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N6 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N7 - Hauteur maximale des constructions

7.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour les constructions implantées dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

7.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.

7.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent,
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N8 - 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 ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

8.1 - 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.

8.2 - Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

8.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

8.4 - Eclairage

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.

8.5 - Antennes-relais

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

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

Article N9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

Article N10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Article N11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

11.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

11.2 - Plantations à préserver et à réaliser

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

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

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Stationnement

Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

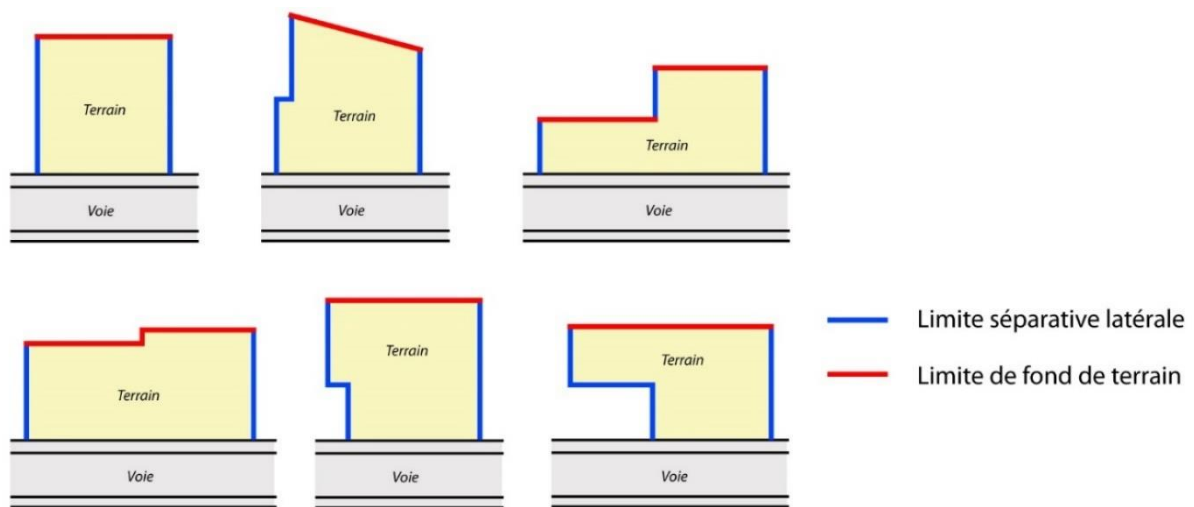
Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction.

ANNEXES

LES LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PROPRIETE (ARTICLE 4)

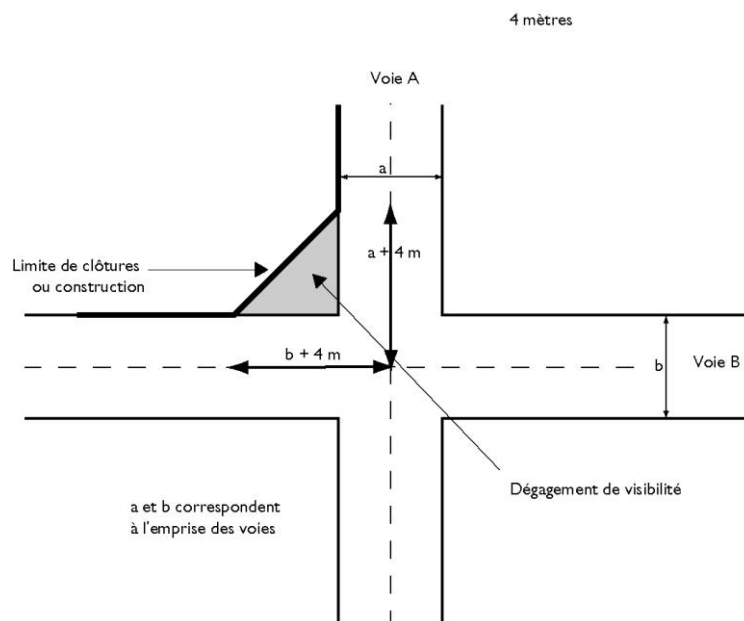
Il existe deux types de limites séparatives :

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



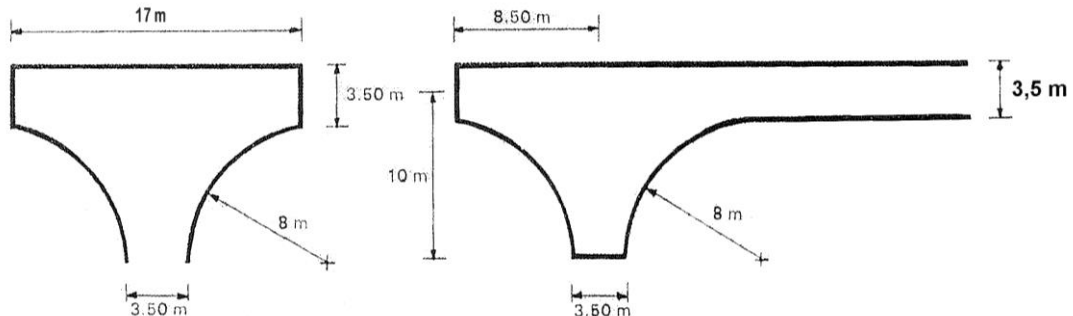
DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

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



AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

Les voies publiques ou privées de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 7)

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 règlementée :

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

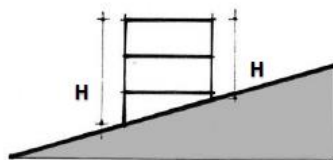


Fig.1 bâti sur le terrain naturel

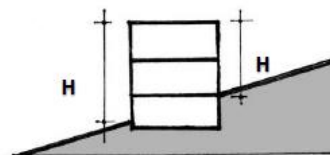


Fig.2 bâti avec sous-sol sur le TN

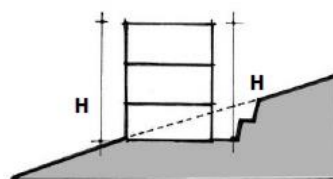


Fig.3 bâti avec déblais

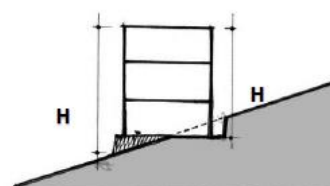


Fig.6 bâti avec remblais et remblais équilibrés

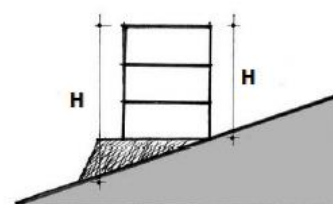


Fig.5 bâti avec remblais

, Etc.

GLOSSAIRE

Annexe : Une annexe est une construction secondaire de dimensions inférieures à la construction principale, limitée à 25m² maximum d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (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.).

Construction : ce qui est construit, bâti. Par exemple :

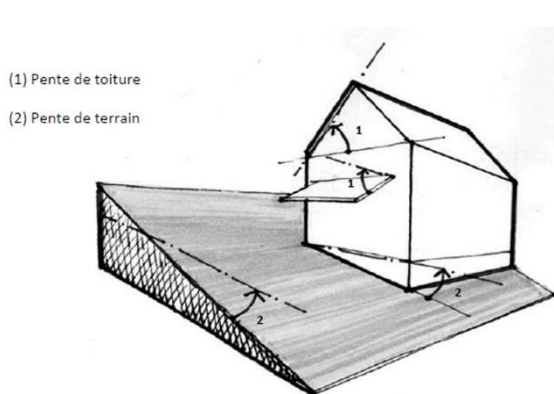
- Un bâtiment, une piscine et son local technique,
- Un mur comme une clôture, un mur de soutènement, un muret,
- Une couverture comme une pergola, une tonnelle, un kiosque, un abri voiture,
- Une rampe ou un escalier maçonné,
- Etc..

Emmarchement : = degré. Escalier plus ou moins large et limité à quelques marches pour racheter la hauteur d'un soubassement, d'une terrasse, etc..

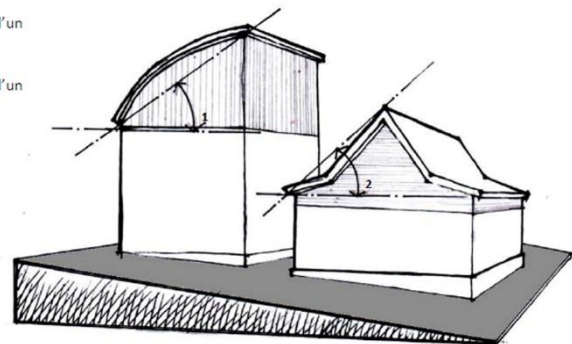
Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » Les caillebotis sur plots dont la hauteur ne dépasse pas 60cm par rapport au terrain ne crée pas d'emprise au sol.

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. En complément, la pente théorique est l'inclinaison, par rapport à l'horizontale, d'un versant de toiture rabattu sur une surface allant de l'égout au faitage. La pente 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




ELEMENTS BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

	MAISON	Office du tourisme
	ADRESSE POSTALE	9, rue Fortuné-Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1021
<p>Cette maison fut construite en 1989 dans le respect de l'architecture traditionnelle créole. Son style éclectique mélange tradition créole et construction nouvelle.</p> <p>Conçue par des charpentiers navals, la toiture pavillon, ou à la française, est soufflée de bardeau en bois de tamarin des hauts.</p> <p>Le fronton agrémenté d'éléments décoratifs souligne la symétrie de la façade.</p> <p>Les lambrequins apportent la touche finale. Ancêtres de la gouttière, les termes créoles traduisent bien leur double fonction esthétique et utilitaire : dentelle la case ou casse goutte.</p> <p>Ce bâtiment accueille aujourd'hui l'office de tourisme de l'Entre-Deux dans un cadre verdoyant grâce à son jardin aménagé.</p>		

	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	8, rue Fortuné-Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 59
<p>Cette petite case créole est dotée d'une toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge.</p> <p>L'appentis, pièce ajoutée à l'arrière de la case, est une des caractéristiques de l'architecture créole : la case se construit par ajout de pièces au fil des ans, au fur et à mesure que la famille s'agrandit.</p> <p>L'auvent bordé de lambrequins qui longe la façade assure la protection des ouvertures et des habitants contre le soleil et les fortes chaleurs ainsi que les intempéries.</p>		

	MAISON	Case Fontaine
	ADRESSE POSTALE	6, rue Fortuné Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 60
<p>Cette maison modeste date du début du XX^e siècle. Il s'agit d'une case en bois sous tôle avec toiture à quatre pans. Les ouvertures sont surmontées d'auvents et fermées par des battants afin de protéger l'habitation d'éventuels cyclones.</p> <p>La façade écran ajoutée au cours des années 1960 lui donne un cachet colonial et cache les modestes dimensions de la case. Les motifs en forme de trèfles à quatre feuilles sont porteurs de chances pour les habitants.</p> <p>Les auvents sont soutenus par des ferronneries en « S ».</p> <p>La construction des pièces en enfilade reflète le caractère évolutif de la maison créole.</p>		


	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	7, rue Fortuné Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1413

Cette maison présente plusieurs éléments typiques de l'architecture créole :

- Une toiture à quatre pans,
- Une symétrie de la façade accentuée par l'allée bétonnée,
- Une varangue, ici fermée par deux battants.

La varangue a une double fonction esthétique et utilitaire. Elle participe à la ventilation de la maison. Elle est aussi le lieu d'accueil des visiteurs.

La position de la demeure au milieu de la parcelle ménage deux espaces : la cour de devant et celle de derrière. A l'avant, le jardin de représentation est remarquable : il comporte plusieurs arbres fruitiers ou plants d'ornements (frangipanier, litchis, bananier, palmiers...). A l'arrière un potager, à usage domestique, peut-être cultivé.


	MAISON	Boutique traditionnelle
	ADRESSE POSTALE	4, rue Fortuné Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 61

Le style de cette boutique mélange tradition créole et construction nouvelle.

L'implantation en bord de route traduit sa vocation commerciale. De plus, sa disposition dans l'angle de la rue est intéressante et originale. L'architecture est faite de petits volumes, on devine l'ajout de pièce au fil des ans à l'arrière de la maison.

L'aspect colorimétrique de la façade est harmonieux. Les enseignes commerciales ne dénaturent pas la couleur d'ensemble.

Elle abrite aujourd'hui un tabac-presse.


	MAISON	Boutique traditionnelle
	ADRESSE POSTALE	3, rue Fortuné Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 241


Cette boutique traditionnelle des hauts de la Réunion fut construite en 1864. Elle a été entièrement rénovée grâce à des financements FEDER-DRAC-Région.


Elle présente plusieurs éléments typiques de l'architecture créole :


- une toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge,
- habillage de bardeaux en bois de natte,
- quatre ouvertures symétriques équipées de battants. Ces derniers protègent l'habitation des cyclones.


L'auvent qui longe la façade protège les passants et la façade des intempéries. Caractéristiques d'un bâtiment de commerce, les portes-fenêtres donnent directement sur le trottoir. Cette boutique est en effet, l'un des plus vieux commerces de l'île.


	MAISON	Boutique traditionnelle Chane-Hive
	ADRESSE POSTALE	1, rue Fortuné Hoarau
	REFERENCE CADASTRALE	AS 240
<p>Cette maison fut construite en 1856. Elle a été entièrement refaite en 2000 (financement FEDER-DRAC-Région). La particularité de l'ossature de la toiture pavillon a été conservée : la charpente est assemblée uniquement à l'aide de cheville en bois, sans aucun clou ni vis. La toiture pavillon est bien résistante au vent et aux cyclones.</p> <p>Cette boutique traditionnelle des Hauts de la Réunion est fondée sur des soubassements en basalte. Le bardage est soufflé de bardeaux en bois.</p> <p>Caractéristiques d'un bâtiment de commerce, les portes fenêtres donnent directement sur le trottoir. Elle abrite aujourd'hui un bar.</p>		

	MAISON	Case Bardil
	ADRESSE POSTALE	11, rue Césaire
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1009
<p>Cette maison présente les caractères à la fois fonctionnel et esthétique des maisons créoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protection contre les cyclones : ouvertures protégées par des battants, battants renforcés par une traverse en « Z », auvent, - « maniérisme » de l'architecture créole : couleurs camaïeu, lambrequins agrémentés d'une frise en bois, clôture bornant la parcelle, - confort climatique intérieur : plan simple, façade principale percée d'une porte et deux fenêtres, auvent. 		


	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	9, rue Césaire
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1245
<p>Construite dans les années 1910-1920, cette case traditionnelle présente un toit pavillon à quatre pans de toiture ondulée rouge. Un auvent orné de lambrequin, fines dentelles de tôle, protège la façade du soleil et de la pluie. La façade est percée de trois portes fermées par des battants traditionnelles en bois renforcés par des traverses en « Z ». Ces traverses jouent un rôle à la fois esthétique et fonctionnel.</p> <p>A l'intérieur, le plancher en bois de natte est très bien conservé.</p>		


	MAISON	Restaurant l'Arbre à Palabres
	ADRESSE POSTALE	29, rue Césaire
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1528
<p>Cette maison pavillon est surmontée d'un toit à quatre pans. La façade et les battants peints de vert et de rouge participent à l'harmonie de l'ensemble.</p> <p>La parcelle est bornée par un mur en moellon de basalte rehaussé d'une clôture en ferronnerie.</p> <p>La case originale date des années 1910. Cette maison a bénéficié de fond de l'Europe, l'Etat et la Région pour sa rénovation. Elle abrite aujourd'hui un restaurant.</p>		


	MAISON	Boutique traditionnelle
	ADRESSE POSTALE	8, rue du Commerce
	REFERENCE CADASTRALE	AS 828
<p>Cette case en bois sous tôle ornée de lambrequins présente quelques éléments typiques de l'architecture de la boutique créole. La façade donnant directement sur la rue et L'entrée de la maison n'est pas protégée par une clôture ou un barreau.</p> <p>Peindre en camaïeu est une pratique reconnue. Cette boutique possède un aspect colorimétrique intéressant qui rappelle les couleurs du logo PMU, bien intégré à la façade.</p> <p>Les ouvertures traditionnelles sont dépourvues de porte ou fenêtre, et présentent un système de protection contre les cyclones : le battants est fermé par une bascule en retrait à l'intérieur du battant.</p> <p>Cette case accueille aujourd'hui un bar PMU.</p>		


	MAISON	Case créole, propriété communale
	ADRESSE POSTALE	16, rue du Commerce
	REFERENCE CADASTRALE	AS 105
<p>Cette maison traditionnelle comporte plusieurs éléments de l'architecture créole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toiture à deux pans, - Façade latérale soufflée de bardeaux de bois, - Frise et lambrequins bordant les toits et auvents. <p>La peinture blanche sur la façade principale et les bardeaux de bois sur les côtés illustrent bien l'opposition de traitement entre le côté visible ou non de la maison.</p> <p>Menacée de démolition elle fut sauvée mais reste aujourd'hui fermée et inutilisée.</p>		


	MAISON	Villa traditionnelle
	ADRESSE POSTALE	18, rue du Commerce
	REFERENCE CADASTRALE	AS 91
<p>La symétrie, l'harmonie et l'ordonnement de cette villa sont accentués par l'allée centrale. Le portail et la clôture bornant la parcelle sont constitués de ferronneries.</p> <p>Les fenêtres agrémentées de petits carreaux sont un élément de l'évolution de l'architecture créole. Pour des questions de transport, la taille du verre a été réduite et divisée en petits carreaux.</p> <p>La demeure est implantée au milieu de la parcelle, dégagant deux espaces bien distincts : la cour du devant, espace social, et la cour de derrière, jardin domestique.</p> <p>Elle abrite aujourd'hui un cabinet médical.</p>		


	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	11, rue du Commerce
	REFERENCE CADASTRALE	AS 90
<p>La toiture pavillon présente des caractéristiques de pente et d'ossature qui la rendent particulièrement résistante au vent. Le toit est agrémenté de faitage, servant également de paratonnerre.</p> <p>Cette maison modeste est dotée d'une façade sobre et symétrique.</p> <p>A l'avant, le jardin à la française met en valeur cette symétrie parfaite.</p> <p>Cette maison est construite selon les plans typiques de l'architecture créole : implantation en milieu de parcelles, dépendances à l'arrière. L'alignement des ouvertures permet une dépression intérieure et une ventilation correcte.</p>		


	MAISON	Case créole (récente)
	ADRESSE POSTALE	1, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AP 761
<p>Cette maison de type pavillon est coiffée d'une toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge.</p> <p>Des lambrequins en fine tôle longent les auvents. Ces deux éléments jouent un rôle à la fois fonctionnel et esthétique. Ils protègent les passants et la façade des intempéries. Le lambrequin contient les gouttes venant du toit et apporte la touche maniérée de l'architecture créole.</p> <p>Cette ancienne case créole est aujourd'hui reconvertie en charcuterie. L'enseigne assortie à la peinture en camaïeu rouge vif sur blanc lui donne un aspect colorimétrique harmonieux.</p>		


	MAISON	Case Baba Hoarau
	ADRESSE POSTALE	4, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AS 109
<p>Cette case « pavillon » est surmontée d'un toit à quatre pans. La façade symétrique est percée par deux portes-fenêtres. Cette maison fait partie des quelques maisons à varangue sous comble de l'Entre-Deux. Assortie de colonnes, la varangue donne un volume important à la construction. Elle constitue un « signe extérieur de richesse » et permet également une bonne ventilation de l'habitation.</p> <p>Cependant cette case est aujourd'hui très dégradée et reste fermée depuis plusieurs années.</p>		


	MAISON	Case Mademoiselle Eva
	ADRESSE POSTALE	5, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AP 486
<p>L'ombrage et l'aération joue un rôle important dans le confort thermique de l'habitation. Voici plusieurs éléments caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la varangue (aujourd'hui fermée), - le plan simple et symétrique et les ouvertures traversant l'habitation, - le jardin. <p>La clôture et le barreau qui bordent la parcelle laissent entrevoir le jardin foisonnant traversé par une allée centrale carrelée. Cette case a bénéficié de financements FEDER-DRAC-Région pour sa rénovation.</p>		

	MAISON	Maison Hoarau
	ADRESSE POSTALE	12, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AS 112
<p>Cette maison individuelle présente plusieurs caractéristiques propres à l'architecture créole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toiture pavillon : quatre pans en tôle ondulée rouge, - Façade symétrique et ouvertures à battants consolidés par des traverses en « Z », - Frise et lambrequins à motifs floraux, - Clôture et barreau (même si la palissade n'est plus de tradition créole). 		

	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	9, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AP 485
<p>Cette « case pavillon » à deux portes témoigne des débuts de l'histoire de l'architecture à la Réunion. La toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge est appelée toiture pavillon. Le lambrequin à motifs géométriques qui borde l'auvent donne une touche esthétique et fonctionnelle. Deux termes créoles traduisent bien ce double rôle : « dentelle la case » et « casse goutte ».</p>		

	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	11, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AP 1447
<p>Cette maison à plan rectangulaire est simple et fonctionnelle. Le corps de logis simple est coiffé d'une toiture pavillon. Deux éléments assurent la protection des façades contre les intempéries :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les auvents au-dessus des ouvertures fermées par des battants, - les bardeaux de bois de natte ou de tamarin des hauts recouvrant la maçonnerie. <p>Cette maison est visiblement dégradée et nécessiterait une rénovation afin d'être valorisée au mieux.</p>		


	MAISON	Case créole, propriété communale
	ADRESSE POSTALE	14, rue Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1258
<p>Cette « case pavillon » est inspirée d'un modèle du XVIII^e siècle. Ce type d'habitat utilisé depuis le début du peuplement à l'Entre-Deux perdure jusqu'à la fin du XX^e siècle. Il est caractérisé par une toiture à quatre pans en tôle ondulée agrémentée d'un lambrequin à motif géométriques en fine tôle. La façade soufflée de bardeau confère à l'habitation un aspect rustique. La façade est symétrique, percée de trois portes et deux fenêtres. Le jardin contient des manguiers centenaires.</p>		

	MAISON	Maison Lucien Rivière
	ADRESSE POSTALE	Chemin Jean Lauret
	REFERENCE CADASTRALE	AS 122

Cette villa traditionnelle reflète les caractéristiques fondamentales de l'architecture créole :


- l'évolution de la construction au fil du temps : des pièces sont ajoutées à l'arrière en fonction des besoins de la famille,
- l'ajout d'une façade écran qui masque la case pavillon et entraîne une mise en scène théâtrale de la façade.

Une varangue, fermée par des fenêtres à petits carreaux, a aussi été ajoutée.

	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	2, rue Victor Nativel
	REFERENCE CADASTRALE	AR 464

Cette habitation présente une toiture rouge à deux pans caractéristiques de l'architecture créole.

Le lambrequin, dentelle de tôle entourant l'auvent, apparu dans la seconde moitié du XIXe siècle, apporte une touche maniérée au profil général de la maison.


	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	4, rue Victor Nativel
	REFERENCE CADASTRALE	AR 707

Cette case pavillon est dotée d'une toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge.


Trois éléments assurent une bonne protection de l'habitation contre les intempéries :

- l'auvent orné d'un lambrequin « casse-goutte »,
- les bardeaux habillant la façade,
- les battants consolidés par une écharpe en « Z ».


Cette habitation a été entièrement rénovée. L'aspect créole a été conservé, mais l'ossature est consolidée en fer.

	MAISON	Maison des Associations de l'Entre-Deux (MAED), propriété communale
	ADRESSE POSTALE	12, rue Victor Nativel
	REFERENCE CADASTRALE	AR 677

Il s'agit d'une case pavillon avec varangue sous comble. La varangue est ouverte sur un jardin aujourd'hui fortement réduit. La symétrie de la façade est un trait remarquable de l'architecture créole. De plus, le lambrequin en bois accroché aux auvents atténue l'allure massive de cette case de plain-pied. La MAED a été rénovée dans le cadre d'un chantier école et est mise à la disposition des associations de l'Entre-Deux. Un meilleur entretien du jardin participerait à la mise en valeur de cette habitation.


	MAISON	Maison « Quiclet »
	ADRESSE POSTALE	16, rue des Frères
	REFERENCE CADASTRALE	AS 79

Cette case pavillon présente une façade symétrique percée d'une varangue sous comble. Le lambrequin très fin représente des broderies de Cilaos. Le barreau fermant la propriété est également très raffiné. Le jardin est remarquable. La symétrie de part et d'autre de l'allée centrale bétonnée accentue celle de la maison. On y trouve notamment des bassins semés de plantes aquatiques ainsi que quelques arbres symboliques. Le frangipanier par exemple est synonyme d'immortalité et de protection contre les mauvais esprits. Dans la tradition créole, la composition et l'entretien des espaces dits publics (varangue et jardin) reflètent la capacité du propriétaire à recevoir des visiteurs. La clôture et le barreau entourant la parcelle sont d'origine. Cette maison a abrité la première poste de l'Entre-Deux.

	MAISON	Case Mooland
	ADRESSE POSTALE	14, rue des Frères
	REFERENCE CADASTRALE	AS 80

La façade écran donne un aspect plus massif à cette habitation modeste. La façade symétrique présente une porte et deux fenêtres en guise d'ouvertures. Elle est agrémentée d'un mini jardin à la française.




	MAISON	Maison Gerty Legros
	ADRESSE POSTALE	12, rue des Frères
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1235

Cette maison fut construite dans les années 1910-1915. Elle fait partie d'un ensemble de maisons de l'Entre-Deux présentant des « façades écran ». Cette technique architecturale, apparue dans la seconde moitié du XIX^e siècle, vise à embellir les maisons, parfois modestes.

Elle est de plain-pied. La façade est longée par un auvent et un lambrequin qui la protègent du soleil et des intempéries. Elle est percée par trois fenêtres à battants en bois. Le lambrequin et le larmier sont en forme de demi-citron.

Le « Z » des battants joue un double rôle fonctionnel (renforcement du battant) et esthétique (jeu de couleur).


	MAISON	Case créole
	ADRESSE POSTALE	4, rue des Frères
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1092

Cette maison fut construite vers 1910-1915.

Deux éléments donnent un aspect plus riche à cette modeste case :

- la façade surplombée d'un écran,
- ajoutée suite à une rénovation, la varangue est agrémentée de lambrequins. Elle offre un espace d'accueil pour les visiteurs. Elle assure surtout une fonction climatique : ventilation de la maison tout en protégeant des intempéries.


Le jardin, traversé par une allée centrale, est verdoyant et présente quelques essences remarquables.


	MAISON	Maison Hoarau-Duportail
	ADRESSE POSTALE	1, rue des Frères
	REFERENCE CADASTRALE	AS 72

Construite entre 1863 et 1881, cette maison fait partie d'un ensemble d'une cinquantaine de maisons construites sur le même modèle dans la rue Payet et la rue des Frères. D'une superficie de 110 m², elle compte parmi les cinq grandes maisons de l'Entre-Deux (typologie DRAC).


Deux cases pavillons (toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge) accolées sont assises sur un socle de basalte et de bambous réputés imputrescibles. L'ossature en planche larges est recouverte de bardeaux de bois de natte. Les bardeaux permettent d'isoler l'habitation contre la pluie ou la chaleur.


La varangue est un élément typique de l'architecture créole. C'est la plus ancienne maison varangue sous comble de l'Entre-Deux. Elle est ouverte sur l'extérieur et recouverte de lambris.


	MAISON	Case Hubal
	ADRESSE POSTALE	Rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 65
<p>Cette maison à plan rectangulaire, est surmontée d'un toit à quatre pans en tôle ondulée rouge. Il s'agit d'une « case pavillon ». La façade est symétrique, percée de deux ouvertures.</p>		


	MAISON	Maison créole
	ADRESSE POSTALE	3, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 61
<p>Cette maison présente un toit pavillon à quatre pans, prolongé vers l'arrière par un appentis. La façade principale, côté rue, est recouverte d'un bardage en bois. Deux portes donnent directement sur la rue. L'auvent protège la façade principale des intempéries. Cette case, qui devait jadis se situer au bord d'un petit chemin, a été rattrapée par l'urbanisation.</p>		

	MAISON	Maison Georges Fontaine
	ADRESSE POSTALE	12, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 70
<p>Cette maison fut construite à la fin du XIV^e siècle. La technique architecturale de la façade écran est apparue au XIX^e siècle. D'abord ajoutée sur des maisons modestes, elle permettait d'embellir la maison et d'en dissimuler les dimensions réelles. Elle devint un principe de construction au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle. Sur cette maison, la façade masque la succession des pavillons qui reflète l'évolution de la maison au fil des ans. Les trois losanges font écho à la symétrie du jardin. La façade principale est recouverte de bardeaux de bois. La varangue, aujourd'hui fermée par une grille, était autrefois ouverte sur le jardin foisonnant. Il est richement garni d'arbres fruitiers (letchis, bananier...) et de massifs fleuris (anthuriums...). Une allée centrale bétonnée le divise en deux parties égales. Le parterre de fleur a été réalisé d'une manière bien particulière : il est délimité par une enfilade de bouteille plantée à la renverse dans le sol. On retrouve cette technique dans plusieurs jardins à l'Entre-Deux.</p>		

	MAISON	Case Martin
	ADRESSE POSTALE	105, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 22
<p>Cette case en bois et tôle est agrémentée d'une façade écran. La façade symétrique est percée d'une porte et deux fenêtres. Les deux piliers soutenant l'auvent soulignent la symétrie et la géométrie à angles droits de l'ensemble. D'inspiration végétale, le lambrequin est remarquable. La toiture a été refaite en 2007.</p>		

	MAISON	Case Hoarau Michette
	ADRESSE POSTALE	107, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 1048
<p>Élément rarement présent dans les maisons de l'Entre-Deux, cette case présente un étage. La varangue en creux est soutenue par deux piliers. Le plan traduit le caractère évolutif des cases créoles : des pièces sont ajoutées en enfilade au fil des ans. De plus, le plan cadastral montre l'existence d'une dépendance. Cette maison traditionnelle a été récemment rénovée.</p>		


	MAISON	Centre Manin, propriété communale
	ADRESSE POSTALE	115, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 542
<p>Construite dans les années 1870, cette maison bourgeoise fait partie des quelques maison à varangues sous comble de l'Entre-Deux. La varangue ainsi que la surélévation du bâtiment lui donnent une apparence massive. Elle présente une façade symétrique percée d'une porte et six fenêtres. La parcelle est délimitée par une clôture en fer, surélevée sur un mur de moellon, fermée par un portail, aussi appelé barreau. Elle abrite aujourd'hui le Centre Manin, lieu d'hébergement de groupe et d'activités de loisirs.</p>		

	MAISON	Maison Iris Payet
	ADRESSE POSTALE	125, rue Payet
	REFERENCE CADASTRALE	AS 917

Cette maison date du milieu du XIXè siècle.

La varangue sous comble couverte de bois et de bardeaux constitue un lieu d'accueil des visiteurs. La varangue offre un espace de repos, d'accueil des visiteurs et de représentation pour les passants.


Elle est mise en valeur par une surélévation et un jardin de représentation dans la cour de devant. L'allée bétonnée bordée de fleurs et d'arbres fruitiers centenaires accentue la symétrie de cette habitation de plain-pied.

	MAISON	Maison Gilette Maillot
	ADRESSE POSTALE	14, rue Victor Nativel
	REFERENCE CADASTRALE	AR 636

Cette maison pavillon est surmontée d'un toit à quatre pans en tôle ondulée. L'auvent en tôle plane, orné d'un lambrequin en tôle protège la façade des intempéries. La tôle plane permet de collecter l'eau de pluie qui s'égoutte le long du larmier des lambrequins. Au sol, une bande de terre et de massifs fleuris permet de drainer l'eau ainsi récoltée.


L'emprise au sol traduit l'évolution de cette case au fil du temps. La case originelle et les dépendances à l'arrière ont été accolées pour ne former qu'une seule maison.

Cette maison est enchâssée dans un écrin végétal : beau jardin à l'avant, potager et serres dans la cour arrière.


	MAISON	Maison des Sœurs Maillot
	ADRESSE POSTALE	16, rue Victor Nativel
	REFERENCE CADASTRALE	AR 402

Cette maison figure parmi les dernières à façade écran de l'Entre-Deux. Ajoutée en 1960, la façade d'apparat avec varangue centrale embellit la demeure et masque un modeste pavillon en bois divisé en quatre pièces.

La varangue ouverte participe également à la mise en valeur de la façade mais aussi au confort thermique de l'habitation.

	MAISON	Maison Ariste Rivière
	ADRESSE POSTALE	10, rue Grand Fond Intérieur
	REFERENCE CADASTRALE	AR 865

Cette « case pavillon » est surmontée d'une toiture à quatre pans en tôle ondulée rouge.
 Le bardage est soufflé de bardeau en bois de tamarins des hauts (Acacia Heterophylla). Les bardeaux jouent à la fois un rôle esthétique et fonctionnel. Il favorise le confort thermique intérieur et protège la façade des intempéries.

	MAISON	Maison Maillot
	ADRESSE POSTALE	20, rue Grand Fond Intérieur
	REFERENCE CADASTRALE	AR 296

Cette case présente un toit pavillon prolongée par un appentis. L'auvent orné d'un lambrequin apporte une touche fine et esthétique. Il protège également la façade et les ouvertures de la pluie et du vent.

EXEMPLE DE CLOTURES A REALISER

A titre d'exemple, voici quelques illustrations présentant des clôtures qui respectent les dispositions du PLU.

