



**Commune de La Plaine des Palmistes**

*Département de la Réunion*

---

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

---

**Règlement**

---

**Approuvé le 29 mai 2013**

---

**Modifié le 11 mars 2019**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	23
ZONE Uc.....	35
ZONE UR.....	47
ZONE UE.....	59
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>70</b>
ZONE AU <sub>S</sub> .....	71
ZONE AU <sub>INDICEE</sub> .....	75
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>78</b>
ZONE A.....	79
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>88</b>
ZONE N.....	89
<b>ANNEXES.....</b>	<b>99</b>

# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction au moment de l'arrêt du PLU.

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Plaine Des Palmistes, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

---

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

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

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

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

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

#### **L'article R.111-4 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.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

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

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

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

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

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

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le code forestier et de la pêche maritime, le code général de la propriété des personnes publiques et le code du domaine de l'Etat. Un schéma explicatif décrit les servitudes en annexe du règlement.

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

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

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

## **4 - La 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, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

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

---

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

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

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

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

Il existe à La Plaine Des Palmistes cinq types de zones urbaines :

- **La zone Ua** : zone mixte qui correspond au cœur du village de La Plaine des Palmistes et regroupe les principaux équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.
- **La zone Ub** : zone mixte qui concerne à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle correspond aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.
- **La zone Uc** : zone mixte qui concerne des espaces de transition entre la zone agglomérée du village et les espaces ruraux ainsi que le quartier de Bras des Calumets. Elle correspond à des espaces urbains de moindre densité, équipés et destinés essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux éventuels équipements et activités compatibles.
- **La zone Ur** : zone mixte qui correspond aux espaces urbains des quartiers ruraux de la Plaine des Palmistes. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Elle concerne notamment la Petite Plaine, Bras Piton et le secteur de la Pyramide.
- **La zone Ue** : zone d'activité économique destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement, de distribution.

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

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

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

Il existe à La Plaine Des Palmistes deux types de zones à urbaniser :

- **La zone AUs** : zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.
- **La zone AU indicée** : zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

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.

Il existe à La Plaine Des Palmistes **une zone agricole (A)** qui couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend en plus de la zone A, deux secteurs :

- **un secteur Aco** correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricole,
- **un secteur Ama** correspondant à des possibilités d'extractions de matériaux.

#### **4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières**

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

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.

Il existe à La Plaine Des Palmistes **une zone naturelle (N)** qui couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte en plus de la zone N, six secteurs distincts :

- **Nco** correspondant aux corridors écologiques
- **Nma** couvrant la zone d'extraction de matériaux localisée sur le site de l'Evêché.
- **Np** correspondant à la zone naturelle « pâturée »
- **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité
- **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.
- **Nu** correspondant aux parcs et espaces verts d'importance, aménagés ou à aménager, situés en milieu urbain ou en bordure de celui-ci.

#### **5 - Le plan local d'urbanisme prévoit des emplacements réservés**

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

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.

En outre, conformément à l'article L.123-2 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.

## **6 - Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés**

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

## **7 - Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme identifie les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels**

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléas soumises à des risques naturels, secteurs sur lequel s'applique la réglementation du plan de prévention des risques approuvé.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Dans le cas de la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger au règle du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

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

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES**

# ZONE Ua

*Cette zone mixte correspond au cœur du village de La Plaine Des Palmistes et regroupe les principaux équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Ua2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

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

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

### 3.3 - Voirie

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

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait, le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est au maximum égal à 6,00 mètres.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait est libre,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur deux limites séparatives. Toutefois, en cas d'implantation sur la limite de fond de parcelle, la construction ne peut être implantée que sur une seule limite séparative latérale et elle doit respecter un retrait minimal de 3,50 mètres par rapport aux angles du terrain joignant les limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### **8.3 - Exception**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) 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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

## 9.2 - Règle

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière,

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

---

### 10.1 - Règle générale

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

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 11 mètres au faîtage,
- R+2

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

### 10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- Pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces

cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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.

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.
- Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.
- Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### 11.3 - Toitures

- Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.
- Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.
- Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.
- Les ouvertures en toiture (lucarne, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.
- Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.
- Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

## 11.4 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.

## 11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

---

### **13.1 - Eléments de paysage à préserver**

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de la Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### **13.3 - Espaces libres**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 20% 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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire et entrent alors en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE Ub

*Cette zone mixte correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle correspond aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Ub2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

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

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

### 3.3 - Voirie

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

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants, projetés ou potentiels.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait est porté à 5,00 mètres.

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la distance minimale par rapport à l'alignement est de 10 mètres.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### **8.3 - Exception**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) 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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes,

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les

parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

## 9.2 - Règle

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière,

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

---

### 10.1 - Règle générale

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

### 10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 4 mètres.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%.
- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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.

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.

Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.

Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.

Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### 11.2 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant :  $H \text{ supérieure ou égale à } 1,2 \times L$  sans pouvoir dépasser  $1,6 \times L$ .

L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### 11.3 - Toitures

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent porter

des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.

La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.

Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.

Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.

Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

## 11.4 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

**L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.**

## 11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

---

### **13.1 - Eléments de paysage à préserver**

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de la Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### **13.3 - Espaces libres**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE U<sub>c</sub>

*Cette zone mixte concerne des espaces de transition entre la zone agglomérée du village et les espaces ruraux ainsi que le quartier de Bras des Calumets.*

*Elle correspond à des espaces urbains de moindre densité, équipés et destinés essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux éventuels équipements et activités compatibles.*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article U<sub>c</sub>2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

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

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

### 3.3 - Voirie

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

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants, projetés ou potentiels.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 7,00 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### **8.3 - Exception**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) 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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8 mètres au faîtage,
- R+1

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.), il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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.

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.
- Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.
- Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### 11.3 - Toitures

- Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.
- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.
- Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

- Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.
- Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.
- Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.
- Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

## **11.4 – Clôtures**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements coloriés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.

## **11.5 - Murs de soutènement**

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

## 12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

### 13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.2 - Plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de la Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### 13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 50% 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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE Ur

*Cette zone mixte correspond aux espaces urbains des quartiers ruraux de la Plaine des Palmistes. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Elle concerne notamment la Petite Plaine, Bras Piton et le secteur de la Pyramide.*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
3. La création ou l'extension de carrières.
4. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
5. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Ur2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### 2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

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

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### 3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

### 3.3 - Voirie

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

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE Ur 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE Ur 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants, projetés ou potentiels.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 5,00 mètres minimum.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 7,00 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### **8.3 - Exception**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) 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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière,

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant au moins 10 logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, les hauteurs sont portées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Les constructions sont limitées à R+1+c.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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.

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.
- Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.
- Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### 11.3 - Toitures

- Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.
- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

- Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.
- Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.
- Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.
- Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.
- Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

## 11.4 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

**L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.**

## 11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

## 12.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

## 12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

---

### **13.1 - Eléments de paysage à préserver**

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de la Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### **13.3 - Espaces libres**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 50% 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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE Ue

*Cette zone d'activité économique est destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement, de distribution (...)*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces et de bureaux (sauf exceptions mentionnées à l'article Ue2.2).
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtellerie, de restauration ou d'hébergement touristique rural
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole
5. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
6. Les dépôts de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
7. La création ou l'extension de carrières
8. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ou de bureaux dès lors que la surface de vente, d'exposition ou de bureaux reste inférieure à la surface de production, de transformation, de conditionnement ou de réparation (...).
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.

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

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

### 3.3 - Voirie

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

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 bâtiments ou lots d'activité distincts existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 3 mètres minimum.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur deux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

## **8.2 - Règle générale**

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

## **8.3 - Exception**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder :

- 70% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de la Pyramide
- 60% de la superficie de l'unité foncière à Bras des Calumets

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

---

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 8 mètres au faîtage.

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

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.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

### **11.3 - Toitures**

Les constructions principales doivent comporter au moins un pan de toiture avec une pente de 7,5° minimum. Les toits terrasses sont interdits.

### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

### **11.5 - Murs de soutènement**

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur. En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

---

### **13.1 - Eléments de paysage à préserver**

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### **13.3 - Espaces libres**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

A Bras des calumets, au minimum 25% 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. Dans le secteur de la Pyramide, le taux est ramené à 10%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE III  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER**

# ZONE AU<sub>s</sub>

*Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.*

## **ARTICLE AU<sub>s</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
3. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article AU<sub>s</sub> 2.2 du présent règlement.

## **ARTICLE AU<sub>s</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Les travaux, installations et aménagements liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

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

---

Sans objet.

## **ARTICLE AUs 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

## **ARTICLE AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le

retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, est au minimum égal à 5,00 mètres.

#### **ARTICLE AU<sub>s</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 3,50 mètres minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE AU<sub>s</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE AU<sub>s</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE AU<sub>s</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 9 mètres au faîtage

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

---

Sans objet.

#### **ARTICLE AU<sub>s</sub> 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET  
DE PLANTATIONS**

---

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation des sols est nul à l'exception des travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité limités à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

## ZONE AU<sub>indicée</sub>

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

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **Ub** pour **AUb**, etc.*

*Les éventuelles orientations d'aménagement sont complémentaires au règlement.*

### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

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

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

#### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES**

# ZONE 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 **Aco** correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricoles.*

*Il existe un secteur **Ama** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une activité d'extraction de matériaux.*

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

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole.

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

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2.2 - Sont admis sous condition

D'une façon générale, toute construction nécessitant un raccordement devra préférentiellement être édifiée à proximité des réseaux préexistants (eau potable, électricité, télécom).

Sont admis sous condition :

1. Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant et d'amélioration sans augmentation de la surface de plancher initiale, des constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole.
2. Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant, d'amélioration et d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> des constructions préexistantes liées à une exploitation agricole. La surface de plancher totale cumulée par logement ne pourra excéder 170 m<sup>2</sup>.
3. 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.
4. Sous réserve de la légalité du bâti existant et de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
6. A l'exception du secteur **Aco**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole relevant du régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
7. A l'exception du secteur **Aco**, une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement, sous réserve que son implantation soit nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.
8. A l'exception du secteur **Aco**, les constructions, ouvrages et travaux à usage agro-touristique, pour l'hébergement temporaire et la restauration sont permises dès lors qu'ils constituent un complément de revenu d'une exploitation agricole existante et répondant aux normes du schéma directeur départemental des structures agricoles. Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments à usage d'habitation existants de l'exploitation ou en extension de ceux-ci et dans la limite totale cumulée de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole. Les constructions vouées à l'accueil à la journée, sans hébergement pour permettre la découverte de l'exploitation devront adopter une superficie adaptée à leur finalité. Les locaux destinés à la vente de produits de l'exploitation ne pourront excéder une surface de plancher de 25 m<sup>2</sup>.
9. A l'exception du secteur **Aco**, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie, à l'exception des installations compromettant la mise en culture des espaces sur lesquels elles s'établissent.

10. Dans le secteur **Ama**, les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières, sous réserve d'une remise en état pour l'exploitation agricole prévue dans le dossier ICPE.
11. Dans le secteur **Aco**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation ne pourront excéder une surface de plancher de 25 m<sup>2</sup>. Ces deux catégories de construction sont permises sous réserve de production d'une étude démontrant qu'elles ne portent pas atteinte à la biodiversité existante dans le secteur, et qu'elles s'insèrent dans le paysage et le milieu environnant.

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

---

### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **3.3 - Voirie**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause les voiries nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

conformément au schéma annexé au présent règlement.

## **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est au minimum égal à 7,00 mètres.

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux 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 au stockage des ordures ménagères,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

## 7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

## 7.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent,

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

---

Non réglementée.

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

---

Non réglementée.

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

---

### 10.1 - Règle générale

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

Pour les bâtiments à destination d'habitation ou d'agrotourisme :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur doit être proportionnée à la réalité des besoins de l'exploitation sans excéder 8,00 mètres au faîtage. La création d'un étage devra être justifiée par un impératif technique.

## 10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.), il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- Les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) des constructions à destination d'habitation doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L)

leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.

- Les ouvertures principales (portes) des bâtiments techniques agricoles devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) des bâtiments techniques agricoles seront de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excéderont pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

### **11.3 - Toitures**

Les constructions principales doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79% minimum et 45° soit 100% maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12.

Toutefois, les bâtiments techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

### **11.4 – Clôtures**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.

### **11.5 - Murs de soutènement**

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

## 12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

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

---

### 13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.2 - Plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 1,50 mètre (hauteur lors de la plantation) est obligatoire en avant des façades principales des élevages.

Les arbres et arbustes devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### 13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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

---

Sans objet.

**TITRE V  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

# ZONE N

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

*En plus de la **zone N**, il existe six secteurs :*

**Nco** correspondant aux corridors écologiques

**Nma** couvrant la zone d'extraction de matériaux localisée sur le site de l'Evêché.

**Np** correspondant à la zone naturelle « pâturée »

**Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité

**Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.

**Nu** correspondant aux jardins familiaux, aux parcs et espaces verts d'importance, aménagés ou à aménager, situés en milieu urbain ou en bordure de celui-ci.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article N2.2., ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

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

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. En cœur cultivé de Parc National (secteur Np pour partie et N pour le lieudit Piton Camp de tête), des modalités spécifiques s'appliquent en matière de protection du patrimoine, de travaux et d'activités.

### 2.2 - Sont admis sous condition

D'une façon générale, toute construction nécessitant un raccordement devra préférentiellement être édifiée à proximité des réseaux préexistants (eau potable, électricité, télécom).

Sont admis sous condition :

1. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr**, **Np** et **Nu**, les travaux d'aménagement et d'extension limitée, des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m<sup>2</sup>.
2. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr** et **Np**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.)
3. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. A l'exception des secteurs **Nr** et **Np**, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, 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 s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
5. Dans le secteur **Nfo**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La surface de plancher totale admise est de :
  - 250 m<sup>2</sup> par unité foncière pour l'hébergement (l'hébergement touristique doit constituer au moins 60% de cette superficie),
  - 250 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les autres bâtiments.
6. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr**, **Nma** et **Nu**, les abris pour animaux dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. En secteur **Np** du cœur de Parc National (secteur Piton de l'Eau), la surface de plancher de ces abris ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> par concession.
7. Les travaux, installations et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.
8. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr** et **Np**, les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.
9. En secteur **Nma**, les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières, sous réserve d'une remise en état prévue dans le dossier ICPE.

10. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr** et **Np**, sous réserve de la légalité du bâti existant et de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
11. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé.
12. En secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques.

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

---

#### **3.1 - Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

#### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **3.3 - Voirie**

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de préserver les sites naturels concerné et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est au minimum égal à 3,50 mètres.

### **6.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

### **7.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,

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

---

## 8.1 – Définition

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

## 8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 10,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

## 8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

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

---

## 9.1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

## 9.2 - Règle

En secteur **Nto**, l'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Non réglementée pour les autres zones ou secteurs.

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

---

## 10.1 - Règle générale

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

Pour les bâtiments à destination d'habitation ou d'agrotourisme :

- 3,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

En secteur **Np** correspondant au cœur de Parc National (secteur Piton de l'Eau), la hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

## 10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.), il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faitage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faitage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

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.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.
- En secteur **Np** correspondant au cœur de Parc National (secteur Piton de l'Eau), les abris pour animaux seront préférentiellement réalisés en matériaux naturels (bois, pierre) et comprendront :

- une toiture en tôle ondulée à 2 pans,
- des soubassements en basaltes éclatés.

Les bâtiments seront intégrés à la topographie avec enrochements sur les côtés pour maintenir les talus (cf. annexe pour illustration).

Les coloris seront choisis pour une bonne harmonie avec l'environnement du site :  
toiture couleur brun rouille, bois naturel, pierre grise...

## 11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.
- En secteur **Np** correspondant au cœur de Parc National (secteur Piton de l'Eau), les façades des abris pour animaux seront privilégiées en bardage bois (planches équarries). Les réalisations en maçonnerie de type blocs traditionnels et bardage en tôle pourront être autorisées.

## 11.3 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

## 11.4 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, 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 prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

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

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à \_\_\_\_\_ euros par place manquante.

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

---

### **13.1 - Eléments de paysage à préserver**

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

### **13.3 - Espaces libres**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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

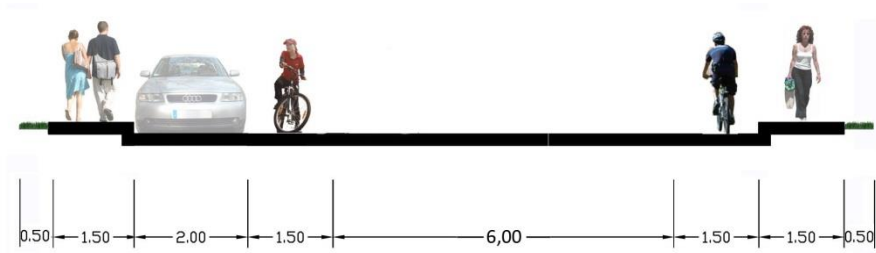
---

Sans objet.

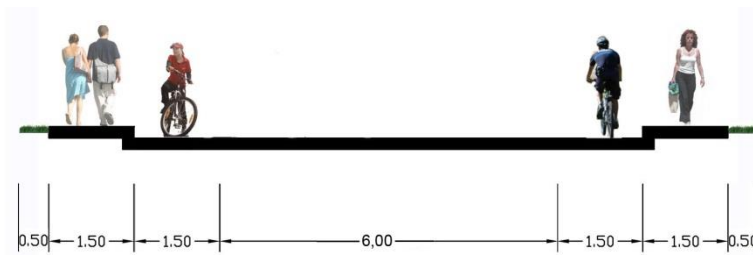
# ANNEXES

## PROFILS DE VOIRIE

### 1/ Boulevard urbain – voie de délestage

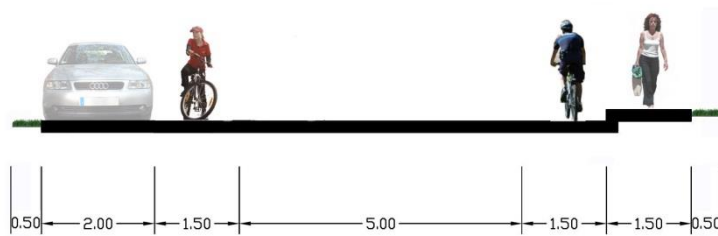


**Boulevard urbain ou voie de délestage - 15,00 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

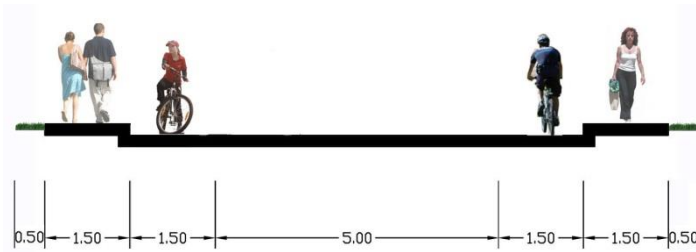


**Boulevard urbain ou voie de délestage - 13 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

### 2/ Voie primaire d'opérations d'aménagement (PC groupé, ZAC et lotissement)

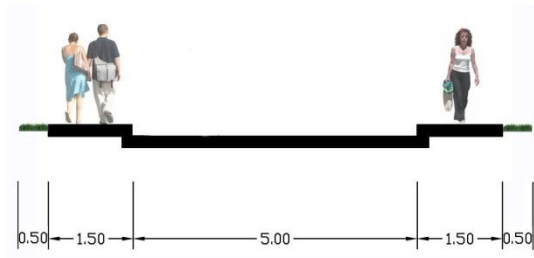


**Voie primaire - 12,50 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

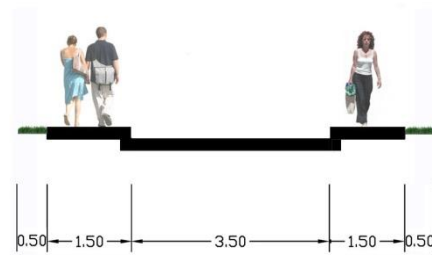


**Voie primaire - 12 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

### 3/ Voie secondaire d'opérations d'aménagement (PC groupé, ZAC et lotissement)

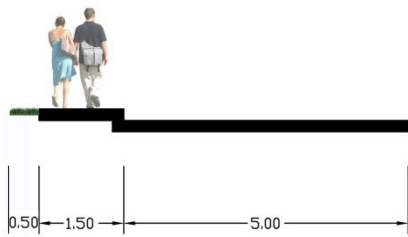


**Voie secondaire en double sens - 9 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

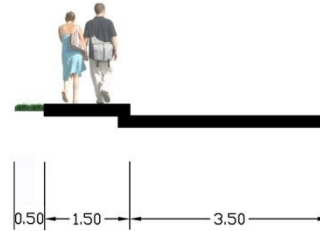


**Voie secondaire en sens unique - 7,5 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

### Voie tertiaire de desserte



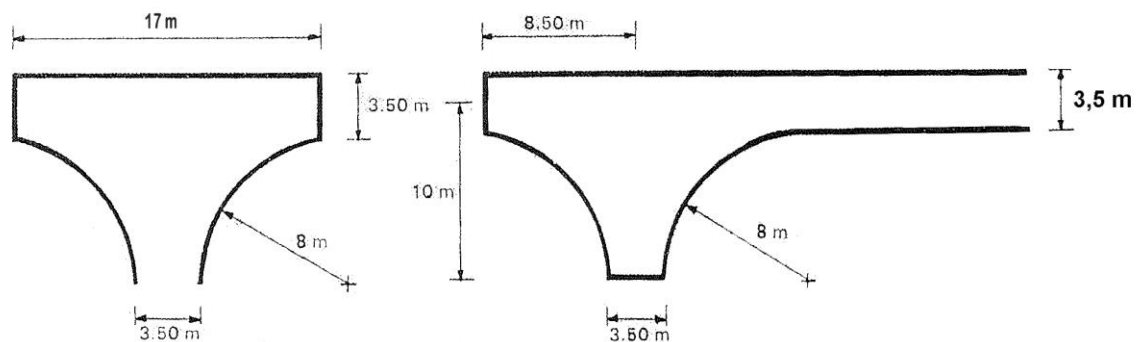
**Voie tertiaire en double sens - 7,0 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*



**Voie tertiaire en sens unique - 5,5 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

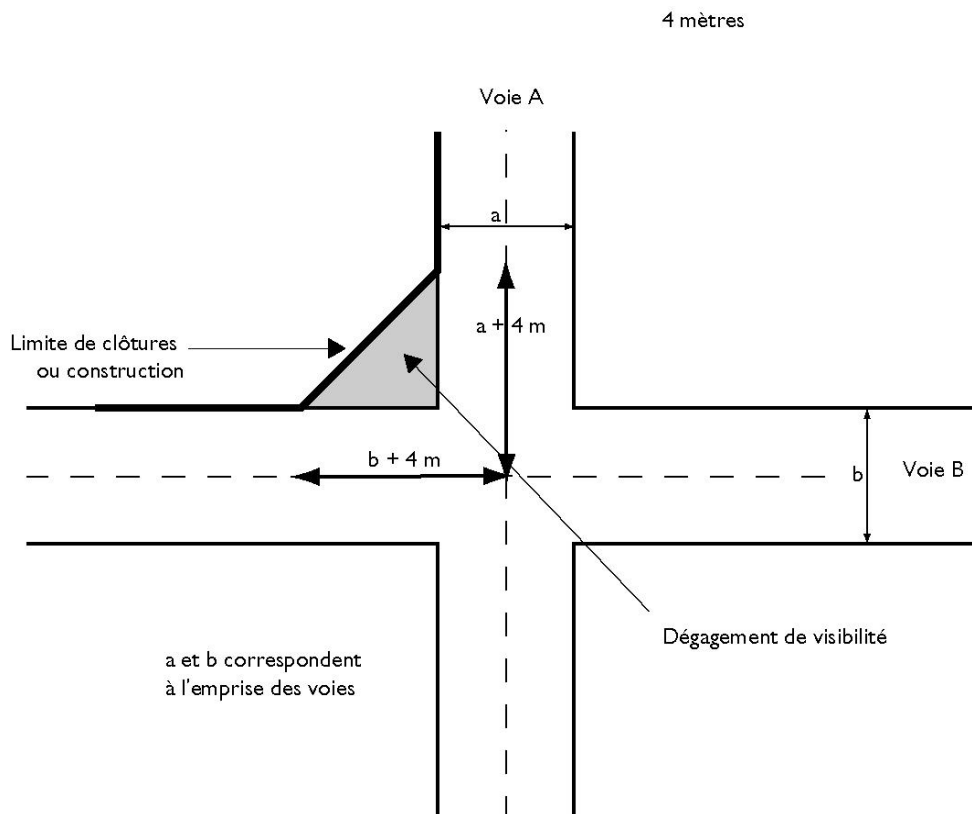
## AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.



## 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.

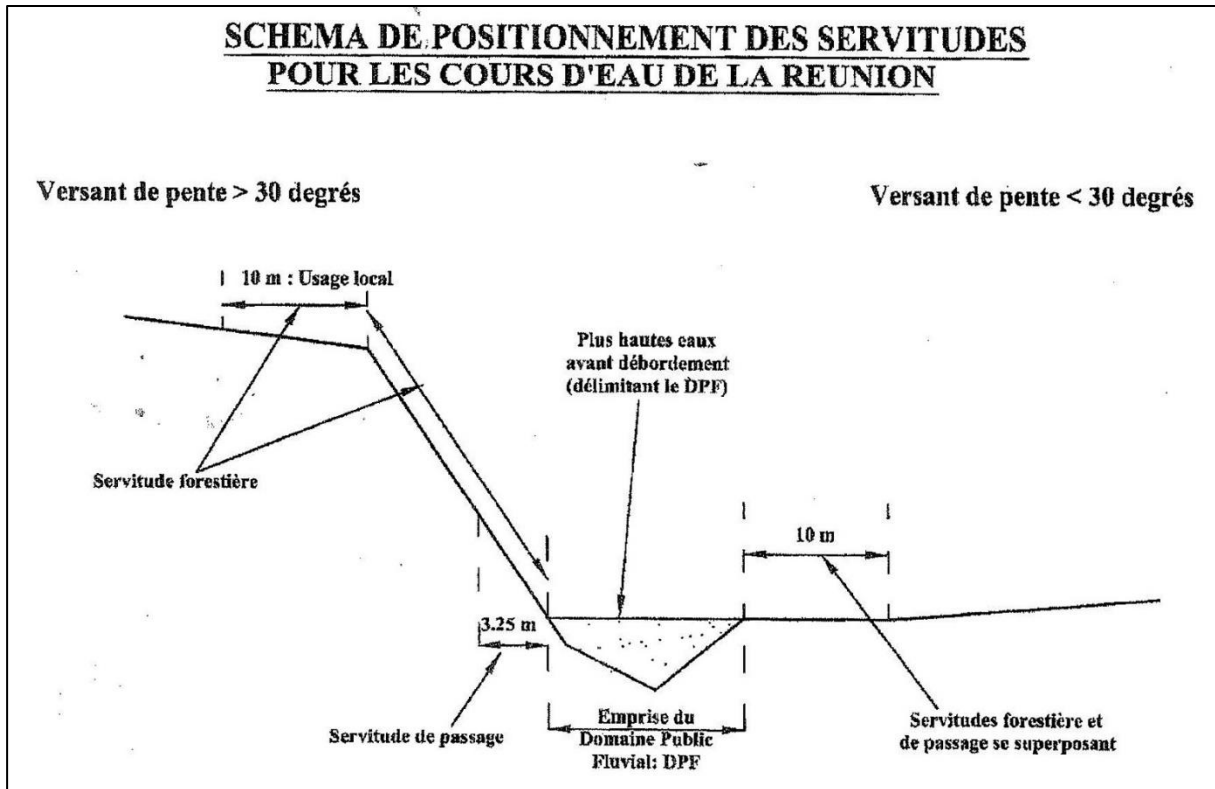


## NORMES DE STATIONNEMENT

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<i>HABITAT</i>	
- logement de moins de 30 m <sup>2</sup>	1 place par logement
- logement de plus de 30 m <sup>2</sup>	1,5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par logement
<i>ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX ET ACTIVITES</i>	
- commerce et service de proximité	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- bureau	60% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- établissement industriel ou artisanal	30% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- entrepôt	20% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- hôtel	1 place pour 2 chambres
- restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction
<i>EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUTRES</i>	
- établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
- établissement d'enseignement 2 <sup>ème</sup> degré et autre	2 places par classe
- établissement hospitalier, clinique, foyer, socio-médical et administratif	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- salles de spectacles, de réunions	1 place pour une capacité d'accueil de 5 personnes
- équipement sportif	1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes
- lieu de culte	1 place pour une capacité d'accueil de 15 personnes
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction

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.

## SERVITUDE LE LONG DES RIVIERES, BRAS, RAVINES ET LEURS AFFLUENTS



Source : DEAL 974

## DEFINITION DU VOCABULAIRE DE LA ZONE AGRICOLE

---

### Définition des activités agricoles « sens restreint »

Selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.»

### Définition des activités agricoles « sens large »

#### Extrait de l'article L 311-1 du code rural dernier alinéa :

« Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

#### Extrait du L. 722-1 du code rural

« Le régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles est applicable aux personnes non salariées occupées aux activités ou dans les exploitations, entreprises ou établissements énumérés ci-dessous :

1° Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **ou structures d'accueil touristique, précisées par décret**, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration ;

(...) »

#### Extrait du D 722-4 (issu du décret d'application)

« Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1, **sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.**

Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société. »

### Définition de « présence permanente et rapprochée »:

Dans le cas de la construction ou de l'aménagement d'un logement nouveau, la nécessité pour l'occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ne peut être démontrée qu'afin d'assurer une présence humaine permanente et rapprochée pour :

- la surveillance d'animaux,
- la surveillance de cultures sensibles
- la surveillance de matériel particulier.

L'implantation du logement devra être justifiée par la proximité du bâtiment technique ou des parcelles nécessitant une surveillance.

### **DEFINITION DES « CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF » (CINASPIC) :**

---

Il s'agit des constructions publiques ou privées à destination d'équipements collectifs qui correspondent à une catégorie englobant l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs d'intérêt général dont elles ont besoins.

La notion d'équipement collectif ne saurait se confondre avec celle de bâtiment public, ni avec celle de bâtiment accueillant du public.

Les bureaux où les agents accomplissent leur travail, ne sont pas des équipements publics comme le sont une école, un hôpital, une piscine ou une bibliothèque, lesquels accueillent du public pour lui offrir un service d'intérêt général : enseignement, soins, loisirs. Il y'a dans la notion d'équipement collectif, l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc., ce que ne recouvre pas une simple construction de bureaux administratifs, même s'ils accueillent du public ou un service public.

Le seul fait que la construction considérée soit réalisée par et/ou pour le compte d'une personne publique ne saurait suffire à la qualifier d'équipement public, d'équipement nécessaire aux services publics ou d'équipement d'intérêt collectif.

**Remarque : les PLU sont libres de fixer la liste des CINASPIC bénéficiant de dérogations à certaines règles (hauteur, implantation).**

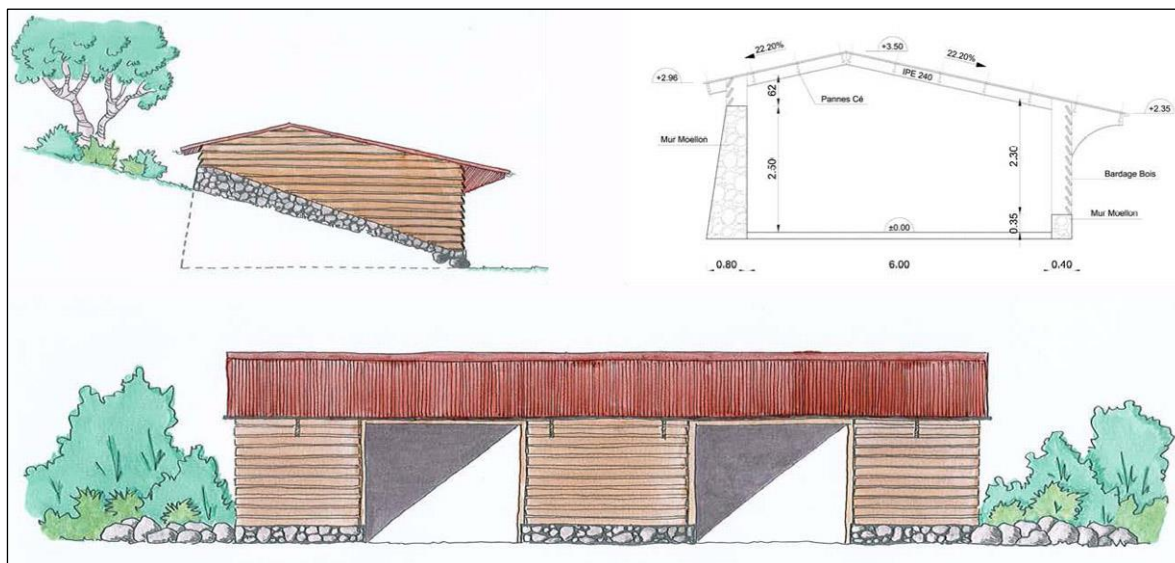
**Pour le PLU de la Plaine des Palmistes, les CINASPIC bénéficiant de règles aménagées pour les articles 6, 7 et 10 :**

- Les équipements sportifs non commerciaux
- Les équipements d'enseignement non commerciaux et les équipements liés à la restauration scolaire
- Les équipements de santé (hôpitaux, cliniques, centres d'accueil spécialisés)
- Les équipements culturels non commerciaux (bibliothèques, salles de spectacles ...)
- Les équipements de gestion, de traitement ou de transformation, non commerciaux, des déchets ou des effluents d'intérêt local ou régional

## LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVE LEUR REGLEMENT


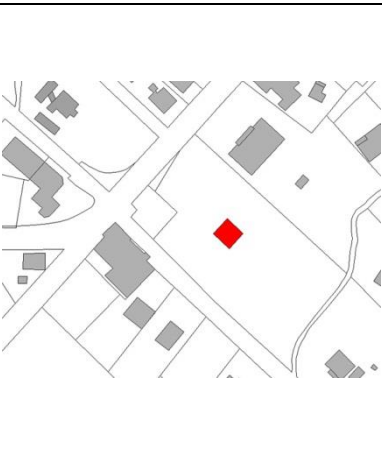


Il n'existe pas de lotissement de plus de 10 ans ayant demandé à conserver son règlement d'urbanisme.


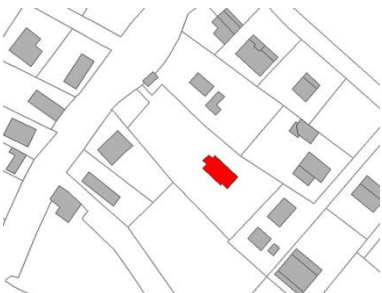
### EXEMPLE D'ABRIS POUR ANIMAUX (BETAIL) DANS LE SECTEUR DU PITON DE L'EAU


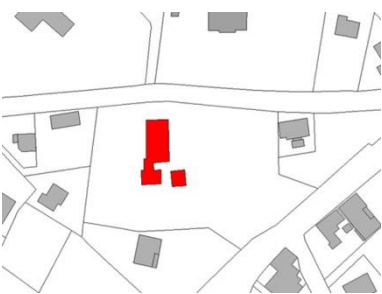



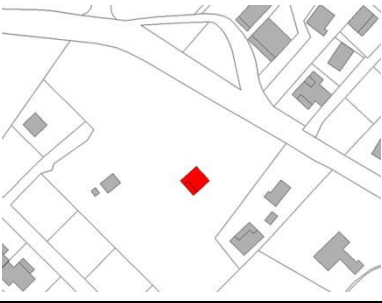
Source : Parc National / SODEXI

**LISTE ET DESCRIPTION DES EDIFICES INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME ET CONSIDERES D'INTERET MAJEUR**


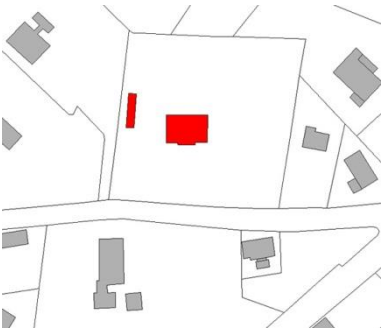
	<p><b>MAISON</b></p>	Ancienne Gendarmerie
	<p><b>ADRESSE POSTALE</b></p>	289, rue de la République
	<p><b>REFERENCE CADASTRALE</b></p>	AH 465
	<p>Maison modeste de petite dimension située sur une grande parcelle.</p> <p>Symétrie de façade comprenant 2 fenêtre et une porte – toiture 4 pans – auvents sur façade principale et ouvertures – façades en tôle – volets bois et fenêtres petits carreaux.</p> <p>Jardin associé au potentiel important.</p> <p>Comprend par ailleurs en limite de propriété des vestiges d'anciennes constructions avec pierre de taille en basalte aux angles.</p>	
	<p><b>MAISON</b></p>	Case Astourne
	<p><b>ADRESSE POSTALE</b></p>	6, rue du Vieux Clocher
	<p><b>REFERENCE CADASTRALE</b></p>	AH 78
	<p>Villa en bois d'inspiration néo-classique probablement édifée au 19<sup>ème</sup> siècle s'inscrivant dans une recherche ornementale comprenant deux tours d'angle et lambrequins.</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans dominante – tours d'angle – varangue en avancé, fermée et vitrée petits carreaux – auvents - lambrequins – losange apposé sur fronton- baro dans l'axe de la façade et symétrie du jardin.</p>	



	<b>MAISON</b>	Case Bienvenue
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	543, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AT 62
	<p>Petite case en bois et tôle sur grand parcelle de type maison modeste mais d'inspiration coloniale avec façade écran ornementée. Villa de changement d'air.</p> <p>Auvents – lambrequins – losanges apposés sur fronton - varangue en avancé avec pilastres- ouvertures petits carreaux</p> <p>Jardin d'agrément avec allée de pierres de basalte dans l'axe de la façade.</p>	


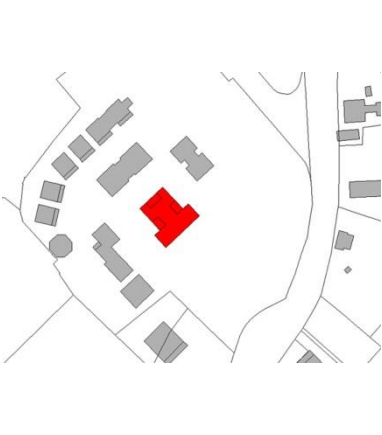
	<b>MAISON</b>	Case Damour
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	7, rue Richard Adolphe
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AL 328
	<p>Villa d'inspiration néoclassique en bois avec façade d'apparat probablement édifée au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Un deuxième niveau partiel.</p> <p>Symétrie - bardeaux – lambrequins – toiture 4 pans – façade écran – losange apposés sur fronton – auvent continu en façade principale et latérales soutenu par petits piliers bois – varangue avant et latérale – balustres latérales à gauche</p>	

	<b>MAISON</b>	Case De Tourris
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	13, Avenue du Stade
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AM 849
	<p>Maison type pavillon en bois et bardeaux surélevée sur dalle basalte avec escalier dans l'axe et jardin. Sur grande parcelle.</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans – bardeaux – lambrequins – auvent continu sur façade principale en avancé devant l'entrée – emmarchement en pierres de taille</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Ginet
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	212, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 463
	<p>Maison modeste en bois, en ruine, comprenant notamment varangue ouverte bardeaux, toiture 4 pans et dépendances. Un losange est apposé sur le fronton.</p> <p>Il s'agit de l'une des plus ancienne case créole de la commune.</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Bédier
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	12, rue Richard Adolphe
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AL 158
	<p>Grande maison créole du 20<sup>ème</sup> siècle bâtie sur un haut soubassement pour éviter l'humidité. Deux varangues latérales abritent les ouvertures de la maison (ces dernières proviennent de Sainte-Suzanne et ont été transportées à la Plaine des Palmistes dans les années 1930). Résidence secondaire de changement d'air.</p> <p>Symétrie, toiture 4 pans – varangues latérales - bois – auvents - grande parcelle</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Jasmin
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	269, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 472
	<p>Villa en bois d'inspiration néo-classique probablement édifée au 19<sup>ème</sup> siècle</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans – varangue en avancé, fermée et vitrée petits carreaux – auvents - losanges apposés sur fronton avec motifs - baro dans l'axe de la façade</p>	

	<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Domaine des Tourelles
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	260, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AK 290
	<p>Construction datant de 1927 et restaurée en 1992.</p> <p>Construite à l’initiative de Jean de Villeneuve, grand propriétaire terrien de Saint-Benoît, sur l’emplacement d’une construction plus ancienne, cette villa servait de résidence secondaire. La restauration à l’identique a eu lieu en 1992. Le site accueille aujourd’hui différentes structures à vocation touristique (artisanat, relais office de tourisme, agence Est du Parc National).</p> <p>Symétrie – tourelles à deux niveaux - toiture zinc – bardeaux – jardin d’agrément</p>	

## GLOSSAIRE

---

*Les définitions sont valables, sauf mention différente expressément citée dans le règlement.*

**Acrotère** : bandeau périphérique qui entoure une toiture. Elément d'une façade situé au-dessus du niveau bas de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

**Bâtiment** : édifice présentant un espace intérieur utilisable

**Carrossable** : se dit d'une voie ou d'un chemin qui peut techniquement être emprunté par tout véhicule particulier à moteur.

**Construction** : toute construction à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, présentant ou non un espace intérieur utilisable. Constituent une construction les installations, appareillages et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation en sous-sol ou en surplomb du sol.

*Sont exclus de la notion de construction pour le règlement du PLU* : les murs de soutènement, les clôtures reposant ou non sur un muret, les aménagements au sol non couverts (dalle, terrasse, voie).

**Annexe** : l'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire de l'habitation principale (par exemple : garage, appentis, serre, abri de jardin, piscine etc. lorsqu'ils ne sont pas contigus à une construction principale). Tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente sont exclus de la notion d'annexe. La notion de dépendance est similaire à celle d'annexe.

**Faitage** : arête d'un toit, sommet de la toiture d'un bâtiment

### Les 9 destinations possibles pour les constructions (grille PC) et leur définition :

- **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées, sont considérées comme de l'habitation.
- **Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre la caractère temporaire de l'hébergement, il comporte un minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).
- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, professionnels de santé (sauf pharmacie). C'est principalement la notion d'accessibilité directe à la clientèle qui distingue la destination « bureaux » de la destination « commerce ».
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). La présentation directe au public doit constituer une activité dominante (ce qui exclut les professions libérales, les professions médicales ou paramédicales mais comprend les pharmacies). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leur annexe où sont exercés des activités de fabrication artisanale de produits vendus ou non sur place exercées par des travailleurs manuels. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature française d'activités du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Exploitation agricole ou forestière** : (cf. chapitre dédié)
- **Service public ou d'intérêt collectif** : (cf. chapitre dédié)

**Limite séparative** : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

**Sol naturel avant travaux** : la notion de niveau naturel ou de sol naturel peut se définir à partir de la jurisprudence, dont deux arrêts du Conseil d'Etat donnent les critères :

- C.E. 26 février 1992, M. Lemée et Mme Znamiec (n°120067) : "la hauteur des constructions mesurée à compter du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis",
- C.E. 27 octobre 2000, S.C.I. Vista Amena, n°195651 : "Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Pour déterminer le niveau du sol à partir duquel la hauteur des constructions devait être mesurée, il convenait de faire abstraction d'un remaniement du sol naturel effectué à une date trop récente pour le faire regarder comme incorporé à celui-ci à la date du dépôt de la demande de permis de construire". Mais il y a lieu de "rechercher si le remaniement en cause résultait de travaux effectués en vue de la réalisation du projet".

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

**Voie primaire (dans le cas d'opération d'aménagement ou PC groupé)** : pour les projets de dimension importante (au-delà de 20 équivalents logements) voie mettant en liaison différents secteurs à vocation différentes (habitat, équipements, commerces et services) et/ou assurant la connexion du projet aux voies supérieures (route nationale, route départementale, boulevard urbain, voie de délestage).

**Voie secondaire (dans le cas d'opérations d'aménagement ou PC groupé)** : voie mettant en liaison différents îlots et assurant la liaison avec des voies secondaires extérieures au projet.

**Voie tertiaire (dans le cas d'opération d'aménagement ou PC groupé)** : voie de desserte non liaisonnante (impasse).

## DEROGATION A L'INTERDICTION GENERALE DE DEFRICHER

(Source : brochure DAAF 974) Article L 374-1 à L374-6 du code de forestier.

### Le défrichement : définition

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. Toutes les formations végétales comprenant des arbres ou arbustes (forêts, brandes, fourrés à pimpins,...) représentent un état boisé au sens réglementaire, à l'exception des jardins et des vergers.

### Je désire effectuer un défrichement

À La Réunion, le Code forestier interdit les défrichements. Ce principe connaît des exceptions (cf. article L. 374-6 du code forestier\*) et des dérogations peuvent être accordées dans certains cas cf. article L.374-2 du code forestier\*.

Quelles sont les démarches à effectuer pour obtenir une dérogation à l'interdiction de défricher ?

Pour pouvoir réaliser un défrichement, celui-ci doit au préalable faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction générale de défricher délivrée par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (D.A.A.F.). L'Office National des Forêts assure l'instruction technique des demandes de dérogation à l'interdiction de défricher pour le compte de la D.A.A.F.

La demande doit être déposée à :

Direction Régionale de l'O.N.F.  
 Domaine Forestier de la Providence  
 97488 – SAINT-DENIS  
 Tél. : 0262 90 48 00  
 Mél : dr.reunion@onf.fr

La liste des pièces à fournir est la suivante :

- Formulaire de demande (à retirer à la Direction Régionale de l'O.N.F. ou de l'unité territoriale du secteur concerné)
- Copie du titre de propriété et du bail à ferme le cas échéant
- autorisation signée du propriétaire s'il n'est pas lui-même le demandeur
- Extrait de la matrice cadastrale authentifié
- Extrait du plan cadastral
- Plan du projet (précisant les limites du terrain et les limites de la zone à défricher)
- Copie du PLU (anciennement POS)
- Étude d'impact (menée au préalable, par le demandeur pour une surface supérieure à 25 ha)

### Quels sont les délais d'instruction ?

Le défrichement étant interdit sur le département de La Réunion, l'administration n'est pas tenue au respect d'un délai de réponse au demandeur. En pratique, toute demande devant faire l'objet d'une reconnaissance préalable du terrain par l'ONF (valant notice d'impact), le délai de réponse est variable en fonction de l'enquête et ne peut être en général inférieur à deux mois entre le dépôt du dossier complet et la date de signature de la décision par le directeur de l'Agriculture et de la Forêt.

S'agissant de dérogation à une interdiction générale, **l'absence de réponse ne vaut pas autorisation de défricher.**

La dérogation à l'interdiction de défricher, une fois délivrée, est valable 10 ans.

Pour un projet de construction, la dérogation à l'interdiction de défricher est un préalable à la demande de permis de construire ou de lotir, si le terrain à construire est boisé.

### **La dérogation à l'interdiction de défricher peut-elle être refusée ?**

La dérogation à l'interdiction de défricher peut être refusée pour des motifs tels que :

- le maintien des terres sur les pentes ;
- la défense du sol contre l'érosion ;
- la protection de la qualité des eaux ;
- la préservation d'espèces végétales ou animales ou d'écosystèmes remarquables.

### **Dois-je payer une taxe ?**

Aucune taxe n'est à payer. La taxe sur les défrichements a été supprimée en 2002.

### **Quelles sont les sanctions en cas de défrichement sans dérogation à l'interdiction de défricher ?**

Les défrichements illicites (réalisés sans dérogation à l'interdiction de défricher) sont sanctionnés par une amende pouvant atteindre 3 750 € par hectare défriché et par l'obligation de remise en état du terrain dans un état boisé. Toute fraction d'hectare est comptée pour un hectare dans le calcul de l'amende.

#### **\*Extrait de l'article L.374-2 du code forestier**

Pour son application à La Réunion, l'article L. 341-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 341-5. — Une dérogation à l'interdiction de défricher énoncée à l'article L. 341-3 applicable à La Réunion peut être accordée par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la conservation des bois et forêts n'est nécessaire à aucune des fonctions suivantes :

« 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

« 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

« 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux;

« 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable;

« 5° A la défense nationale ;

« 6° A la salubrité publique ;

« 7° A la nécessité d'assurer l'approvisionnement local en bois et produits dérivés ;

« 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

« 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels ;

« 10° A l'aménagement des périmètres retenus pour les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière, mentionnées aux articles L. 123-18 à L. 123-23 du code rural et de la pêche maritime.

« Le droit de défricher ne peut être exercé que pendant dix ans à compter de la date de la dérogation. »

#### **\*Extrait de l'article L.374-6 du code forestier**

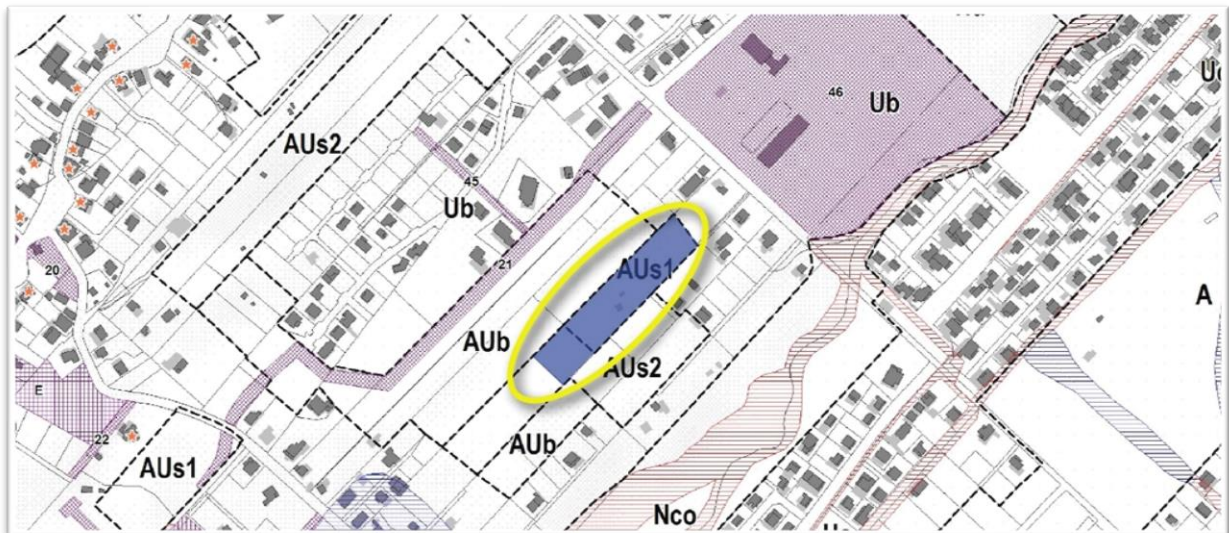
« Art. L. 342-1. — Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-5 applicable à La Réunion :

« 1° Les jeunes bois pendant les dix premières années après leur semis ou plantation, sauf dans les cas prévus par le troisième alinéa de l'article L. 341-10 applicable à La Réunion, ou si les semis ou plantations ont été exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier ;

« 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares ;

« 3° Les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à 4 hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils se trouvent à l'origine d'une source permanente, ou s'ils proviennent de reboisements exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier. »

# Modification du Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes



*Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1*

## Table des matières

<b>1. Le fondement juridique de la procédure engagée .....</b>	<b>2</b>
1. <i>Une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme .....</i>	2
2. <i>Les objectifs de la modification du PLU de La Plaine des Palmistes.....</i>	2
3. <i>La procédure engagée .....</i>	2
<b>2. Le diagnostic général .....</b>	<b>5</b>
1. <i>La présentation de la commune de La Plaine des Palmistes.....</i>	5
2. <i>L'état initial du site concerné et de son environnement .....</i>	7
<b>3. L'articulation du projet avec les documents d'urbanisme .....</b>	<b>11</b>
1. <i>Le Schéma d'Aménagement Régional .....</i>	11
2. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CIREST .....</i>	12
3. <i>Le Plan de Prévention des Risques naturels .....</i>	12
4. <i>Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes .....</i>	13
<b>4. Le projet envisagé.....</b>	<b>15</b>
<b>5. Les modifications règlementaires.....</b>	<b>16</b>
1. <i>Le plan de zonage du PLU en vigueur .....</i>	16
2. <i>Le plan de zonage du PLU modifié .....</i>	17
<b>6. Les effets de la modification du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>18</b>
1. <i>Les incidences sur l'eau potable.....</i>	18
2. <i>Les incidences sur la gestion des eaux pluviales .....</i>	18
3. <i>Les incidences sur l'assainissement .....</i>	18
4. <i>Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti .....</i>	18
5. <i>Les incidences sur la faune et la flore .....</i>	18
6. <i>Les incidences sur une zone humide .....</i>	18
7. <i>Les incidences sur la qualité de l'air.....</i>	18
<b>7. Annexe : le règlement de la zone Ub .....</b>	<b>19</b>

## **1. Le fondement juridique de la procédure engagée**

---

### ***1. Une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme***

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

### ***2. Les objectifs de la modification du PLU de La Plaine des Palmistes***

La commune de La Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013.

Aujourd'hui, une modification du PLU est nécessaire afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée AUs1 et une partie d'une zone classée en AUs2. Le projet consiste à permettre à un opérateur social la réalisation d'une opération d'environ 25 logements sociaux. Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune.

Le terrain d'assiette du projet est localisé dans le centre-ville de La Plaine des Palmistes au sein du Premier village. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, l'environnement urbain est moyennement dense et composé majoritairement de maisons individuelles.

### ***3. La procédure engagée***

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

#### **A. La justification de l'utilité de de cette ouverture à l'urbanisation**

Par délibération du conseil municipal en date du 13 juillet 2022, la commune a justifié l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUs1.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2017, la commune s'est engagée dans une démarche de maîtrise du foncier stratégique pour la production de logements aidés autour des équipements structurants. Cela a permis de mettre en place une vigilance accrue au sein du périmètre du collège sur toutes les mutations foncières. C'est dans cette

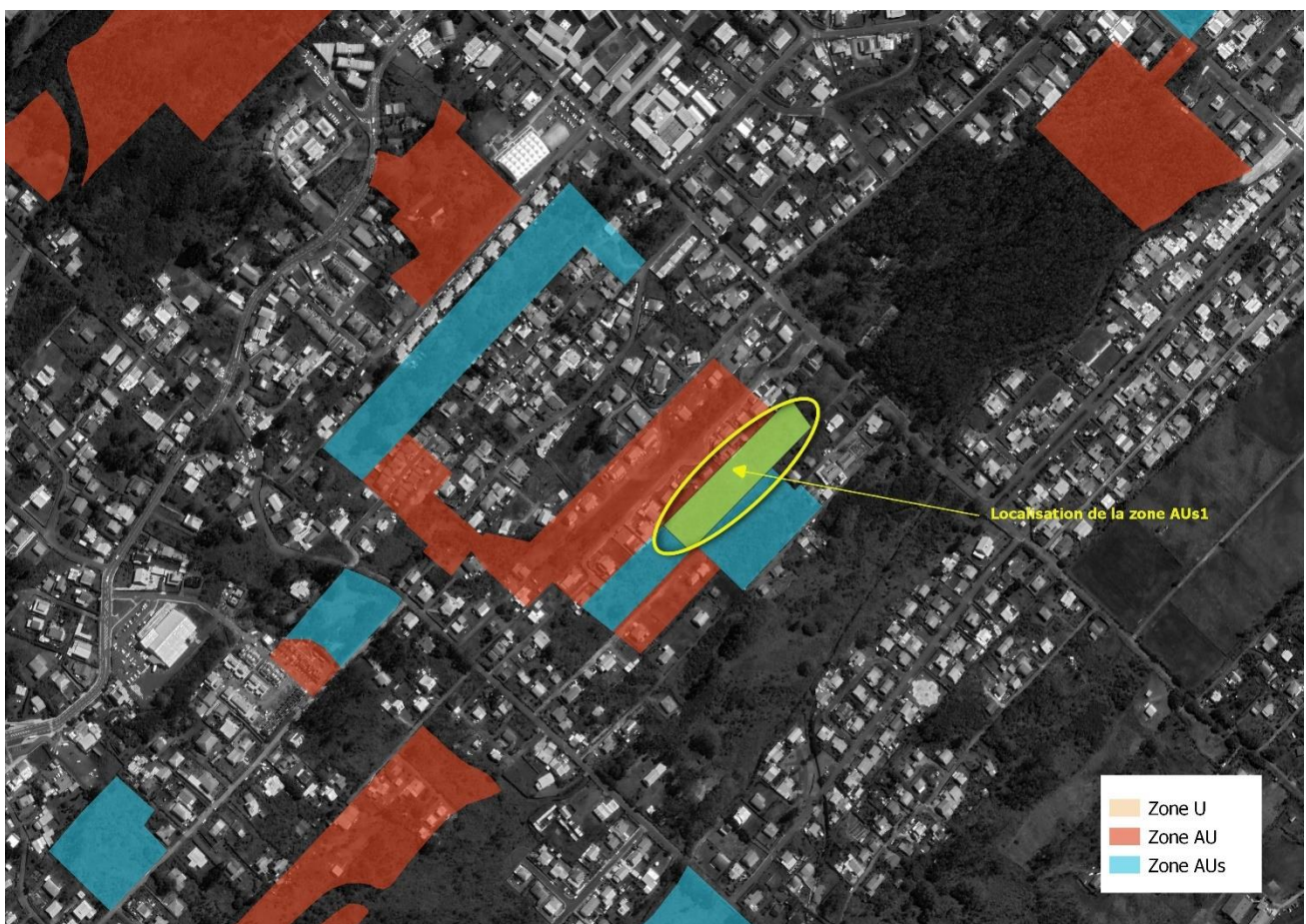
perspective que la Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFR afin de préempter un bien, la parcelle AV 613, se situant dans le périmètre précité. Cette parcelle est classée au PLU en vigueur en grande partie par la zone AU1.

La réalisation d'une opération d'environ 25 logements sociaux sur un foncier appartenant à la collectivité répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. »

A travers l'analyse des dents creuses situées au sein du périmètre du centre-ville (terrains nus et classés en zone U), il ressort qu'aucune unité foncière ne présente les caractéristiques suivantes :

- Une superficie suffisante (au minimum 7 000 m<sup>2</sup>) et une configuration géométrique cohérente pour accueillir une telle opération d'aménagement ;
- Une disponibilité foncière immédiate pour répondre aux besoins en logements sur le quartier (terrains privés, parfois en indivision qui nécessitent la mise en place de stratégies de maîtrise foncière sur le long terme) ;
- Une vocation résidentielle affirmée. En effet, certains terrains libres de toute construction sont destinés à des équipements publics ou des espaces paysagers nécessaires aux besoins des habitants du quartier.

En ce qui concerne les zones AU du PLU en vigueur présentes dans le centre-ville, il existe sept zones directement constructibles.



Sur l'ensemble du périmètre mentionné ci-dessus, seule la parcelle proposée à l'ouverture à l'urbanisation et appartenant à la commune permet pour l'instant la réalisation d'un programme de logements, les autres sont concernées par des projets touristiques, d'aménagement, de l'indivision, ou nécessitant d'important travaux d'aménagement. Un opérateur social a déjà manifesté son intérêt pour cette parcelle et projette une opération qui a été inscrite en pré-programmation pour 2023.

## **B. La demande d'avis conforme à l'autorité environnementale**

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune de La Plaine des Palmistes a procédé à un examen au cas par cas, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE). La demande d'avis conforme a été déposée le 8 octobre 2022.

Dans son avis rendu le 4 novembre 2022, la MRAE souligne que la procédure de modification du PLU de La Plaine des Palmistes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

## **C. Le déroulement de la procédure**

Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AV 613 a été validé par le conseil municipal de la commune de la Plaine des Palmistes lors de sa séance du 13 juillet 2022.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU a été pris par le maire de la commune, en date du 1<sup>er</sup> février 2023 (arrêté n° 00034-2023).

L'enquête publique qui s'est déroulée du 22 février au 21 mars 2023 n'a donné lieu à aucune observation de la part de la population. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à ce projet dans son rapport remis le 18 avril 2023.

Dans leur quasi-totalité, les personnes publiques associées (PPA) ont répondu à la consultation de la commune en indiquant que le projet n'appelait pas de remarque de leur part et/ou ont formulé un avis favorable (Conseil régional, Conseil départemental, Chambre d'agriculture, CCI, Syndicat mixte d'études et de programmation du SCOT du Grand Sud).

## 2. Le diagnostic général

### 1. La présentation de la commune de La Plaine des Palmistes

Située à l'Est de l'île de La Réunion, La Plaine des Palmistes se compose d'un village situé entre deux remparts et de grandes zones naturelles préservées partant du massif de Bébour-Bélouve jusqu'au massif du Piton de la Fournaise. Couvrant une superficie de 8 300 ha et s'étalant de 702 à 2 402 mètres d'altitude, ce territoire est desservi par une route structurante, la RN3, reliant Saint-Pierre et Saint-Benoît.

#### A. Un dynamisme démographique important

La commune de La Plaine des Palmistes rassemble 6 626 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE de 2022.

L'observation comparée du taux de croissance de la population depuis 30 ans montre un dynamisme démographique très important à La Plaine des Palmistes. En effet sur la période 2013-2019, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de La Plaine des Palmistes est de 2,4% tandis que celui de La Réunion est de 0,5%.

Cette croissance démographique importante s'explique par deux phénomènes :

- Un solde migratoire excédentaire : il y a largement plus d'arrivées que de départs de résidents (+1,3%) ce qui démontre l'attractivité du territoire ;
- Un solde naturel positif (+1,1%) mais comparable à la moyenne départementale. Le solde naturel est globalement en légère régression du fait d'un taux de natalité déclinant et d'un taux de mortalité restant stable.

#### B. Un rythme de construction soutenu

Au dernier recensement de l'INSEE de 2022, le parc de logements à La Plaine des Palmistes s'établit à 3 391 unités. Même si le nombre de maisons individuelles demeure prépondérant (98% de l'ensemble du parc), la proportion d'appartement a légèrement augmenté.

Les données SITADEL concernant le nombre de logements autorisés dans la commune sont exploitables pour les années 2009 à 2018 incluses. Ces données recensent 1 005 logements autorisés durant cette période, soit 101 logements nouveaux en moyenne chaque année.

Nombre de logements autorisés à La Plaine des Palmistes												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	Moyenne annuelle
Individuel pur	61	81	48	59	52	50	40	56	57	41	545	55
Individuel Groupé	43	14	64	73	27	6	20	16	9	8	280	28
Collectif	49	48	0	20	0	47	6	0	0	0	170	17
En résidence	8	0	0	0	0	0	2	0	0	0	10	1
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>143</b>	<b>112</b>	<b>152</b>	<b>79</b>	<b>103</b>	<b>68</b>	<b>72</b>	<b>66</b>	<b>49</b>	<b>1 005</b>	<b>101</b>

Source : SITADEL 2

Ainsi, pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, desserrement des ménages, réhabilitation des logements insalubres, etc.), il est nécessaire de produire des logements.

### **C. Un parc social qui se développe**

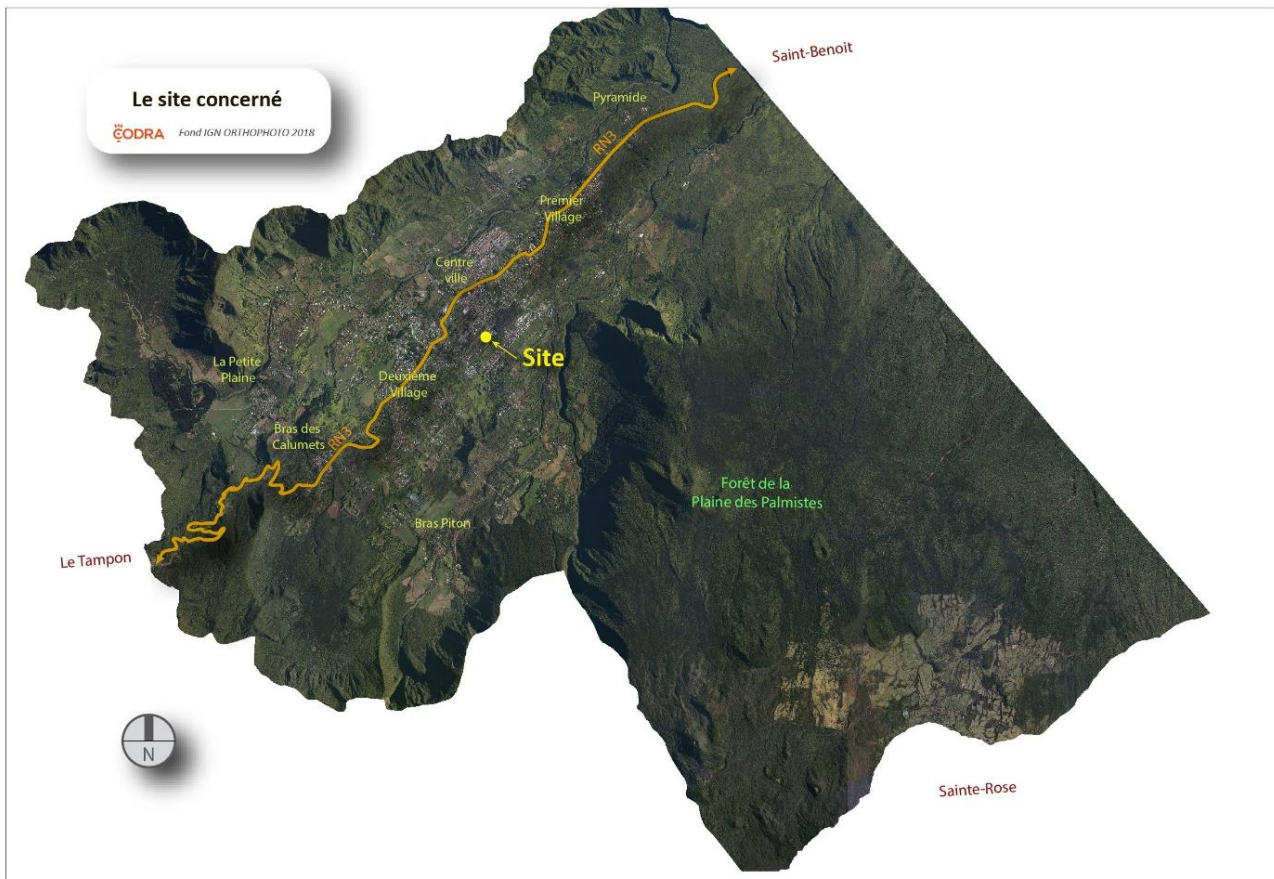
La Loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU (Solidarité et au Renouvellement Urbains) fait obligation - en son article 55 - aux communes de disposer d'un parc de 20% de logements sociaux par rapport aux résidences principales. La Plaine des Palmistes figure parmi les communes n'ayant pas atteint les objectifs en termes de logements locatifs sociaux mais démontre sa volonté d'y arriver. En 2022, la commune compte un parc de logements locatifs sociaux de 412 unités parmi les 2 347 résidences principales recensées par l'INSEE.

Le taux SRU communal est ainsi passé de 3,9% en 2009 à 17,5% au 1er janvier 2022, révélant d'importants efforts de production même si l'objectif de 20% n'est pas encore atteint. La commune de La Plaine des Palmistes doit donc poursuivre ses efforts en prévoyant la réalisation de nouvelles opérations de LLS.

## 2. L'état initial du site concerné et de son environnement

### A. La localisation du site

Le terrain d'assiette du projet est localisé dans le centre-ville de La Plaine des Palmistes au sein du Premier village. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, l'environnement urbain est moyennement dense et composé majoritairement de maisons individuelles.



Le quartier du centre-ville concentre la plupart des équipements structurants de la commune :

- l'actuel collège Gaston Crochet,
- la cuisine centrale,
- deux écoles,
- la mairie,
- la place du marché,
- des équipements sportifs (plateau noir, gymnase, complexe sportif).

L'emprise du terrain alloué au projet correspond à la parcelle AV 613. Le terrain est actuellement inoccupé. La partie constructible, de forme allongée, présente une pente moyenne de 4,22° dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est. Ce terrain est en friche depuis de nombreuses années.



## B. L'état initial du site

L'environnement direct de la parcelle se compose comme suit :

- Au Sud-Est : l'impasse Rimbaud, 2 terrains en friche et des habitations individuelles
- Au Nord-Ouest, des habitations individuelles
- Au Sud-Ouest, un terrain en friche
- Au Nord-Est, la future médiathèque qui sera implantée sur une partie de l'unité foncière du projet, la rue Louis Carron et le futur Collège Gaston Crochet

Le caractère naturel du site (c'est-à-dire non minéralisé) est quant à lui avéré. Les photos suivantes (source SEMADER) rendent compte du caractère de friche du terrain concerné par le projet de lotissement. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>.

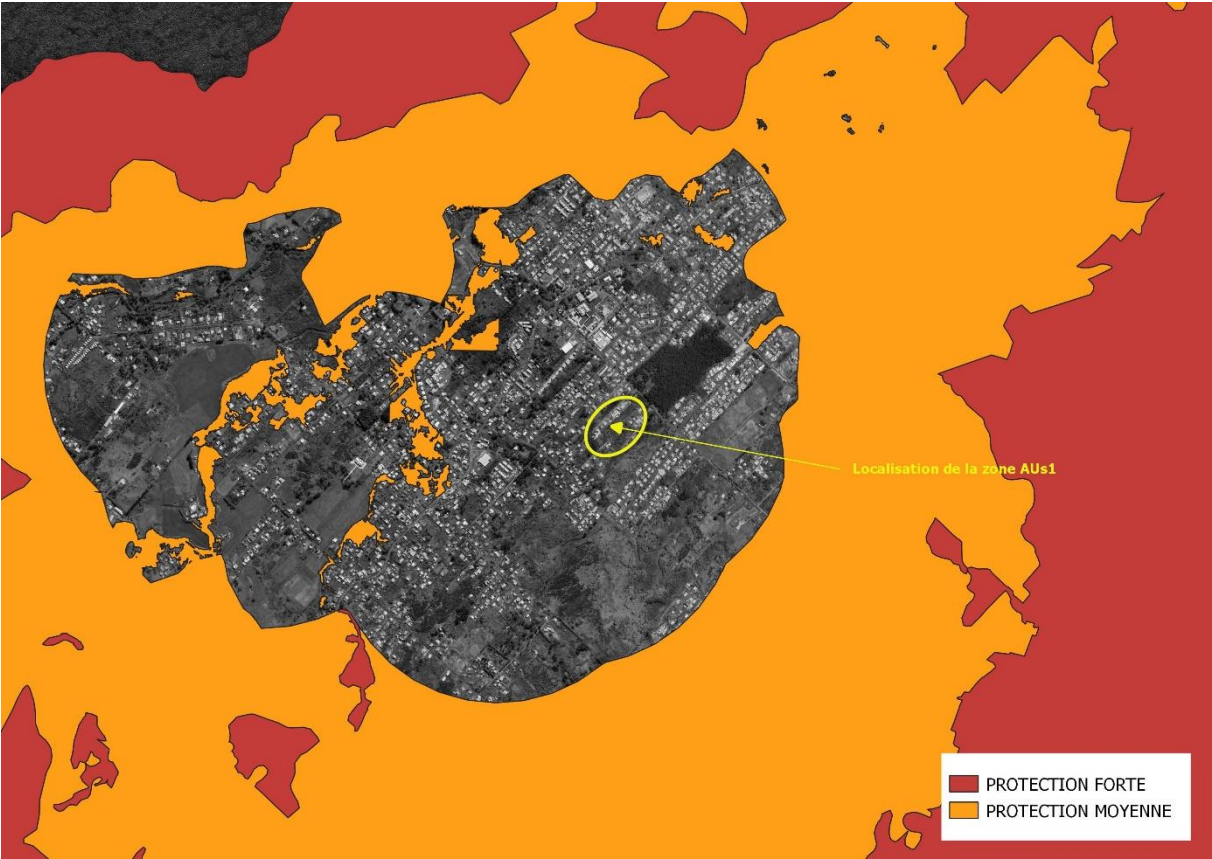


La photo aérienne de 2005 montre qu'il ne possède pas de boisements et que son occupation est anthropisée (présence de baraquements).



Le site du projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence sur les espaces naturels présentant un enjeu environnemental. Pour effectuer cette analyse, deux types d'espaces ont été retenus :

- **Les espaces naturels de protection forte** qui regroupent les espaces situés dans le Cœur du parc national de La Réunion mais également les réservoirs à biodiversité. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que des milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par des dispositions législatives et réglementaires.
- **Les espaces naturels de protection moyenne** qui regroupent les espaces de moindre richesse mais constituant néanmoins des lieux nécessaires aux échanges et déplacements indispensables à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage. On retrouve notamment les ZNIEFF de type 2, les corridors écologiques, etc..

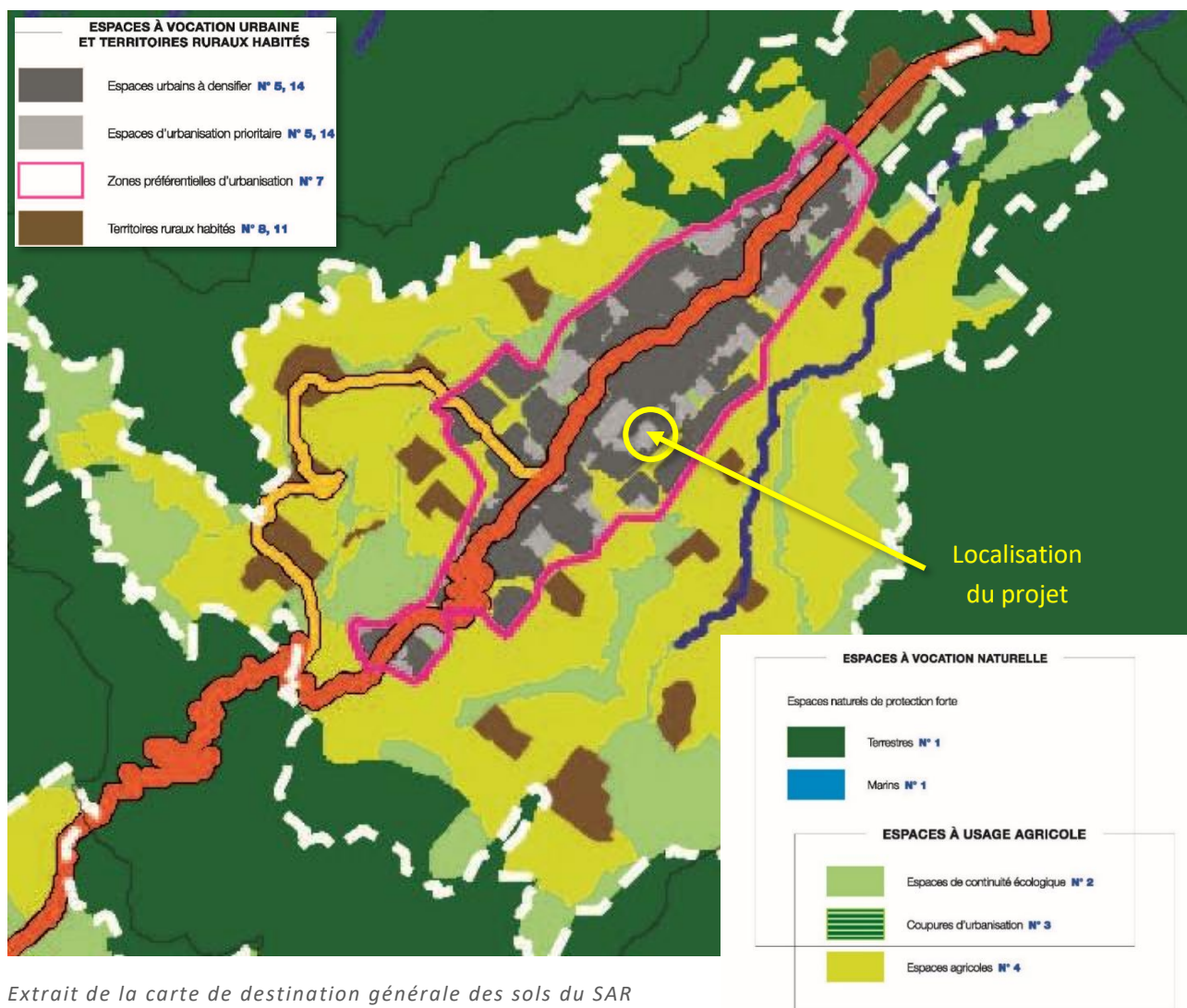


### 3. L'articulation du projet avec les documents d'urbanisme

Cette partie expose les éléments réglementaires qui s'appliquent sur le périmètre d'études. Ils peuvent avoir un rapport de compatibilité ou de conformité.

#### 1. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion a été approuvé par décret le 22 novembre 2011. Il a pour objet de définir la politique d'aménagement de La Réunion à l'horizon 2030.



Extrait de la carte de destination générale des sols du SAR

Le périmètre d'études est entièrement situé au sein d'une zone préférentielle d'urbanisation : ce sont les espaces dans lesquels le PLU doit localiser les extensions urbaines, en fonction de l'emplacement des centralités composant l'armature urbaine et des contraintes de protection des espaces naturels et agricoles.

Le périmètre d'études est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaire : il s'agit d'espaces à l'origine non urbanisés mais dont la vocation urbaine était affirmée dans le PLU en vigueur. Ils doivent accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. 20% des logements à construire doivent pouvoir s'envisager dans les espaces d'urbanisation prioritaire. Ces espaces d'urbanisation peuvent néanmoins se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle.

Au regard de ces prescriptions, **l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est compatible avec le SAR**. Le secteur d'études étant intégré à la centralité de La Plaine des Palmistes, inscrite au SAR comme « bourg de proximité », la densité recherchée sera de 20 logements à l'hectare minimum.

## **2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CIREST**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CIREST a été approuvé le 14 octobre 2004. Si le PLU doit normalement être directement compatible avec le SCoT, ce dernier, au regard de son ancienneté, est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux de modification du PLU de La Plaine des Palmistes s'appuient directement sur les prescriptions du SAR, et non sur celles du SCoT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées.

## **3. Le Plan de Prévention des Risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) multirisques (inondation et mouvements de terrain) a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 décembre 2011. Ce document a été établi dans une logique de prévention en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. L'objectif de ce document est de délimiter les zones exposées aux risques naturels. Le PPR définit des zones globales d'aléas sur lesquelles s'applique une servitude réglementaire.



Le périmètre d'études se situe en dehors des zones soumises à un aléa élevé ou moyen en raison d'un risque d'inondation et/ou de mouvements de terrains. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas soumise à la servitude du PPR.**

#### 4. Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes

##### A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables











Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de la Plaine-des-Palmistes, approuvé le 29 mai 2013, affirme un projet d'aménagement reposant notamment sur les orientations suivantes :

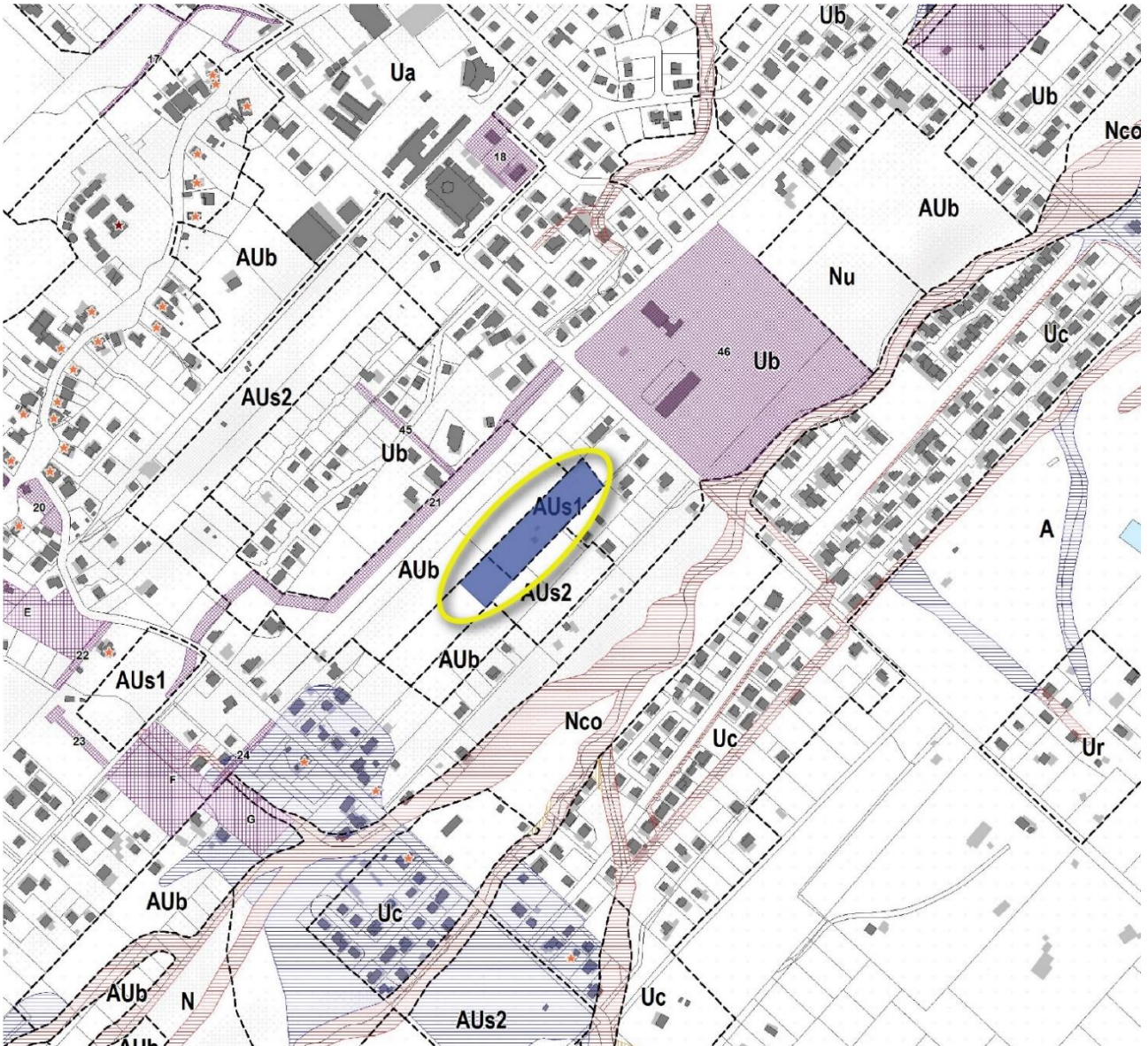
- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplinois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif.
- Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale.
- Mettre en place un bouclier environnemental et paysager.

Le projet de logements sociaux sur la zone concernée n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

##### B. Le règlement graphique

Le PLU de La Plaine des Palmistes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013 a classé ce terrain en zone AU1 et pour partie en zone AU2. Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

<p><b>Légende</b></p> <p>--- Limite de zone</p> <p> Emplacement réservé</p> <p> Emplacement réservé pour le logement</p> <p> Espace Boisé Classé</p> <p> Principe de liaison</p> <p><b>Protection des constructions au titre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme</b></p> <p> Bâtiment patrimonial</p> <p> Bâtiment d'intérêt majeur</p> <p><b>Espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme</b></p> <p> Espace hors agglomération</p>	<p><b>Plan de prévention des risques naturels</b> approuvé le 5 décembre 2011</p> <p> R1 : principe d'interdiction - aléa élevé ou très élevé pour les mouvements de terrain et/ou fort pour les inondations</p> <p> R2 : principe d'interdiction - aléa moyen pour les mouvements de terrains</p> <p> B2 : principe de prescriptions - aléa moyen pour les inondations</p>
---	--



### C. Le règlement écrit de la zone AUs

La zone AUs couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

**Par conséquent, il est nécessaire d'engager une modification du Plu permettre la réalisation de ce projet.**

## 4. Le projet envisagé

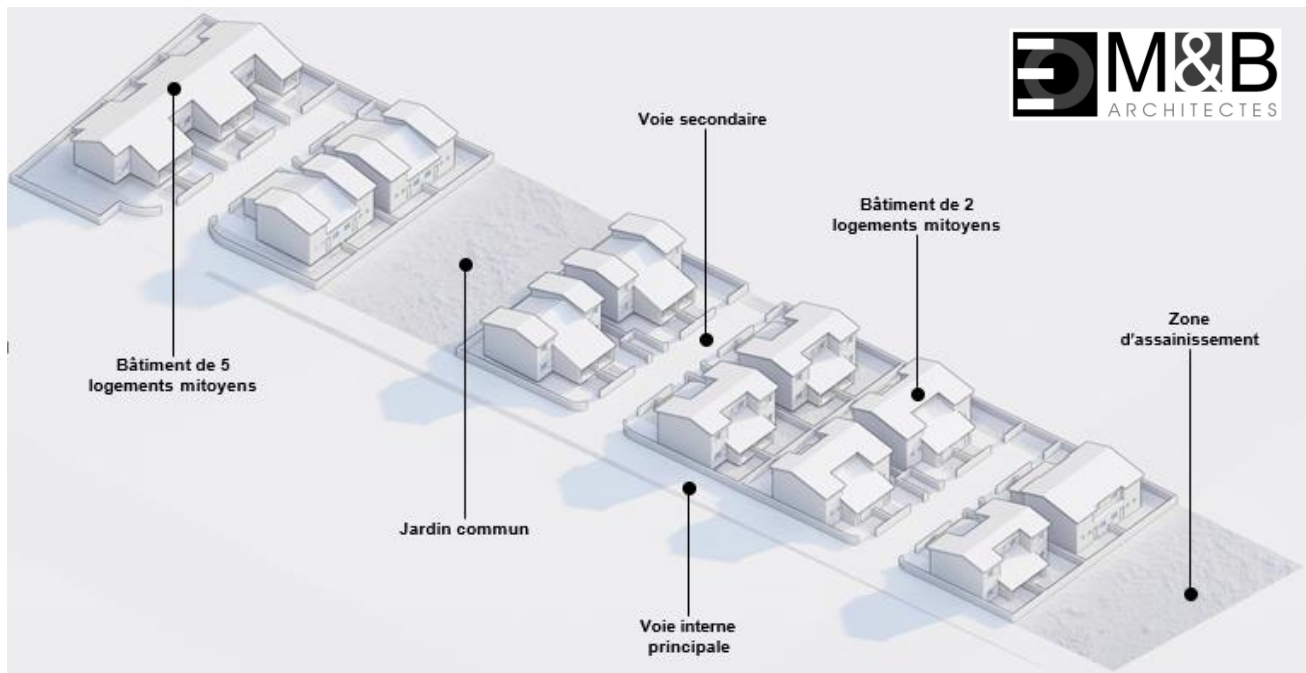
La modification du PLU doit permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

### A. L'étude de faisabilité réalisée par la SEMADER

Une étude de faisabilité a été réalisée par la SEMADER en partenariat avec M&B Architectes. Cette réflexion s'appuie sur la configuration géométrique de la parcelle, son accès limité et sa topographie. Le projet optimise l'ensemble du terrain en tenant compte des contraintes et s'insère dans l'environnement immédiat.

Afin de s'adapter au mieux à la topographie du site qui présente une pente dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est, le projet prévoit de distribuer l'opération par une voie principale reprenant le tracé existant et en continuité du projet de la médiathèque. Cette organisation viaire permettra de desservir environ 25 logements implantés en maisons de ville avec un gabarit de R+1+comble. La volumétrie privilégiée sur ce projet respecte le bâti environnant (toits pente, présence de bardages).

En partie basse de la parcelle, il est prévu d'aménager une zone d'assainissement. Un jardin de 800 m<sup>2</sup> environ est également prévu afin d'accueillir des aires de jeux et de loisirs.



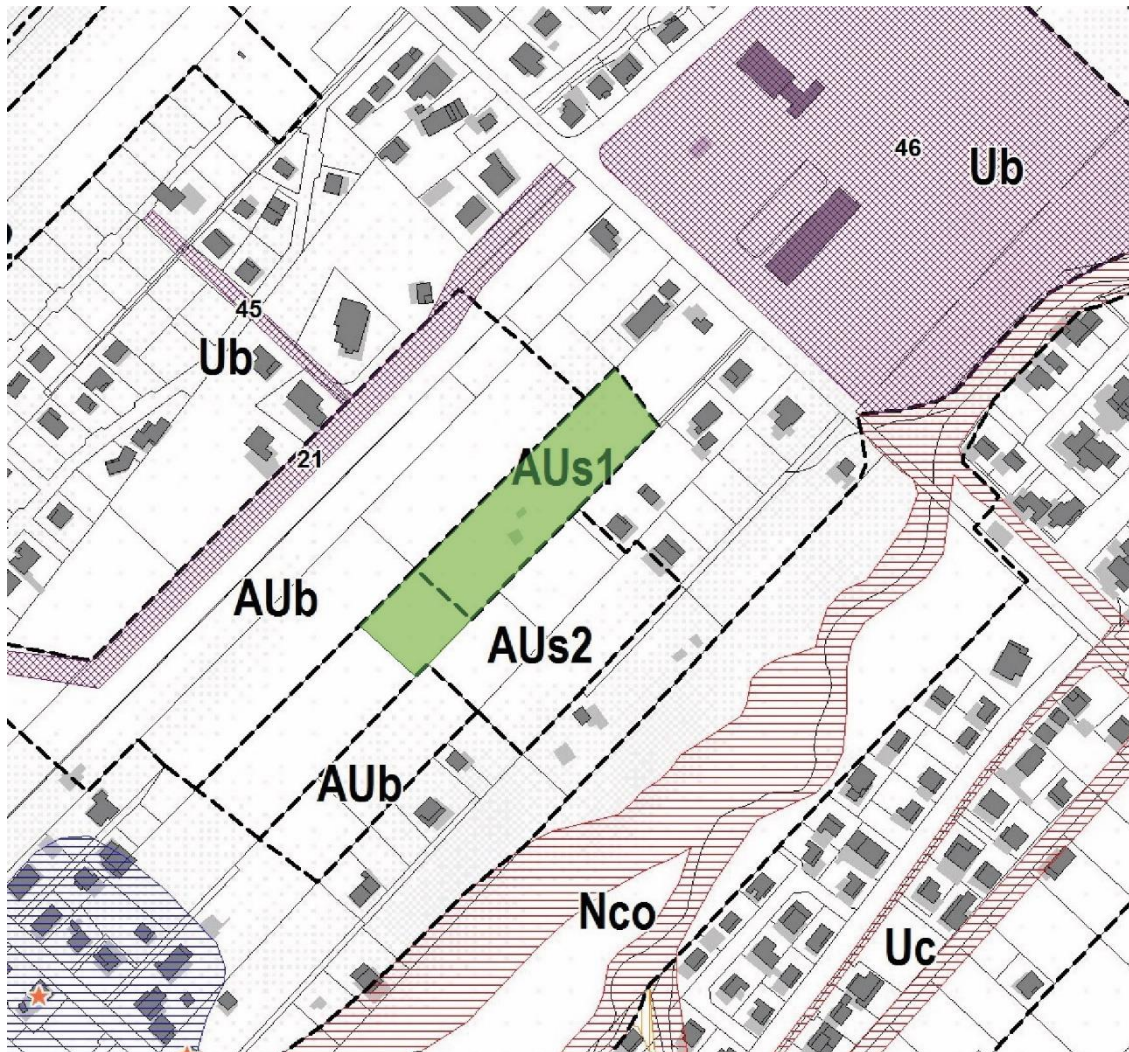
### B. L'intérêt général du projet

La production d'environ 25 logements locatifs sociaux au sein de la zone AU1 permet de répondre aux besoins des habitants. Cette opération est d'autant plus indispensable que la commune de La Plaine des Palmistes est soumise aux dispositifs de la loi SRU. Avec 412 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, le taux de logement locatif social par rapport au parc de résidences principales est de 17,5%. Cela représente un déficit de 58 logements. La présente opération venant combler une partie de ce manque, renforce le caractère d'intérêt général de cette modification du PLU.

## 5. Les modifications règlementaires

L'objet de la présente modification est de permettre la réalisation d'une opération d'environ 25 logements locatifs sociaux. Le terrain concerné par le projet correspond à la parcelle AV 613. Elle couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>, dont 5 640 m<sup>2</sup> sont classés en zone AU1 et 1 670 m<sup>2</sup> en zone AU2.

### 1. Le plan de zonage du PLU en vigueur

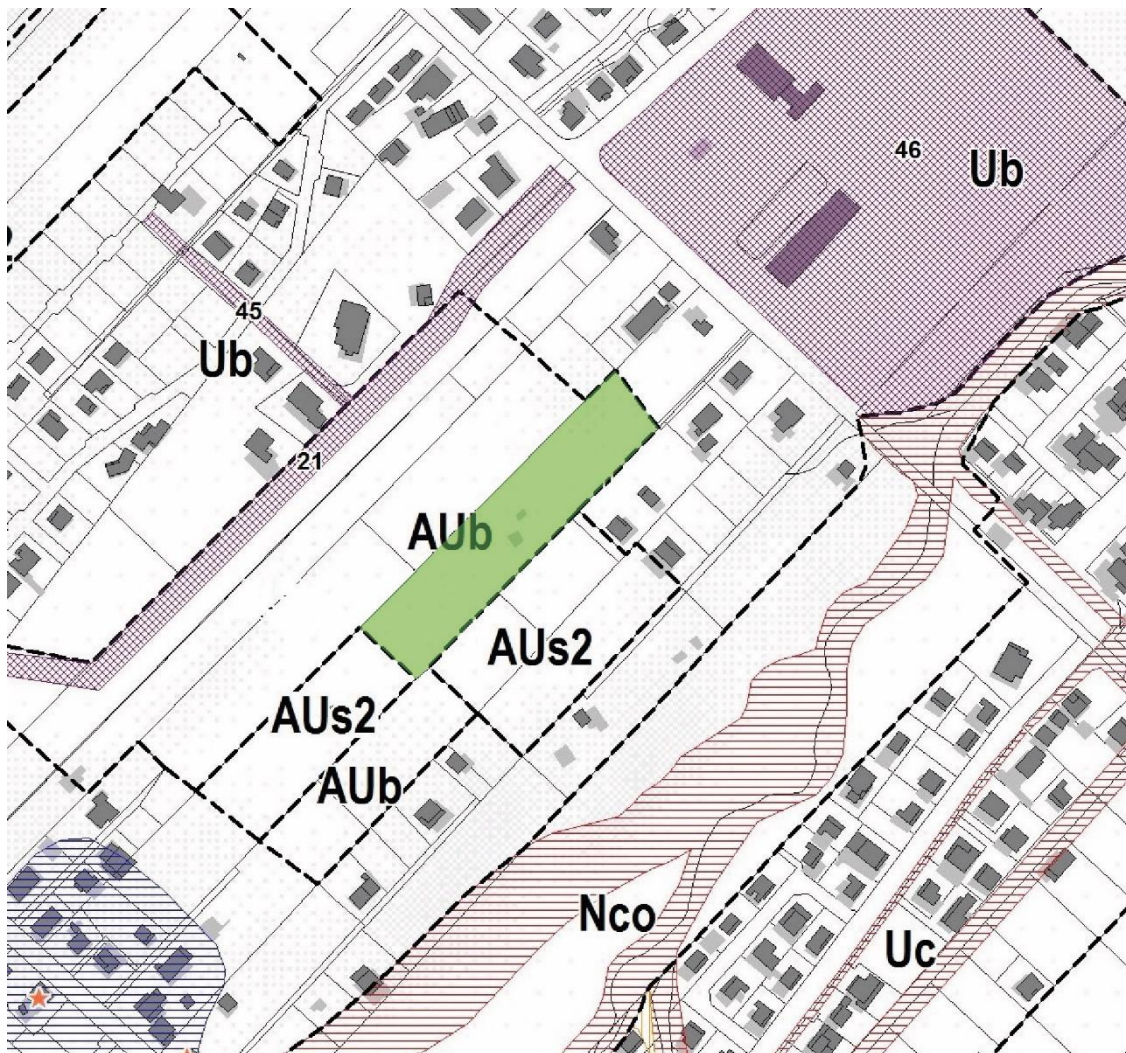


Extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2013.

## 2. Le plan de zonage du PLU modifié

L'ensemble de la parcelle AV 613 est classé en zone AUb afin de permettre l'opération de logements sociaux.

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir Ub pour AUb.



## 6. Les effets de la modification du PLU sur l'environnement

---

Parmi les effets les plus notables sur l'environnement et les ressources naturelles de la commune, plusieurs thématiques ont été analysées :

### **1. Les incidences sur l'eau potable**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion de l'eau potable. Néanmoins, la construction d'un lotissement de 25 logements environ va générer des besoins de consommation en eau potable auxquels la collectivité devra prévoir les réseaux de desserte.

### **2. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, la construction d'un lotissement de 25 logements environ devra intégrer des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.

### **3. Les incidences sur l'assainissement**

L'assainissement de la commune est totalement individuel, ou semi collectif (non collectif). Néanmoins, en application de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, le Service Public d'Assainissement Non Collectif a été créé par délibération du conseil municipal du 12 février 2008. Il assure le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs (conception et réalisation de systèmes neufs, suivi du bon fonctionnement d'installations existantes).

Le type de traitement des eaux usées préconisé est l'installation d'un filtre à sable vertical drainé en complément d'une fosse septique. Il concerne l'assainissement autonome des habitations individuelles mais aussi l'assainissement semi-collectif utilisé pour les opérations de logements collectifs et équipement public.

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion de l'assainissement, néanmoins la construction d'un lotissement de 25 logements environ devra se conformer aux exigences d'un dispositif semi-collectif.

### **4. Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur le paysage et le patrimoine bâti. Le lotissement projeté prévoit des constructions de type R+1+comble, dans la continuité du tissu urbain existant.

### **5. Les incidences sur la faune et la flore**

Le terrain d'assiette du projet ne présente aucun boisement ou plante présentant un intérêt écologique. Il s'agit d'un espace en friche depuis de nombreuses années. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence.

### **6. Les incidences sur une zone humide**

Les zones humides présentes sur le territoire communal de la Plaine des Palmistes ne sont pas concernées par le projet. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence.

### **7. Les incidences sur la qualité de l'air**

La nature du projet (logements) n'engendrera pas directement d'émission de gaz particulière. Toutefois, elle conduira à une augmentation du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

## 7. Annexe : le règlement de la zone Ub

---

### ZONE Ub

*Cette zone mixte correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle correspond aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.*

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

---

##### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4ème alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

##### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Ub2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### 2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

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

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre 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.

### 3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- *La rue des Songes,*
- *La rue des Acacias,*
- *La rue de la Croix rouge,*
- *La rue Patu de Rosemond,*
- *La rue Gaston Crochet,*
- *La rue Théobald Ginet,*
- *La rue de l'Eglise,*
- *La rue Jean Thévenin,*
- *La rue des Arums,*
- *La rue Bras Patience,*
- *La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,*
- *L'avenue du stade,*
- *La rue Edouard Bienvenu,*
- *Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).*

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, 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 correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 logements existants, projetés ou potentiels.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. 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, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

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

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait est porté à 5,00 mètres.

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la distance minimale par rapport à l'alignement est de 10 mètres.

### 6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### 7.1 – Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### 7.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### 8.1 – Définition

La distance est 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### 8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### 8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) 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.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes,

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière,

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 4 mètres.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,

- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faitage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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.

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.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.

Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.

Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.

Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### **11.2 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.

L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dument justifiée.

Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### 11.3 - Toitures

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.

La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.

Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.

Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.

Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

### 11.4 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.

### 11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

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

---

### 12.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

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

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

### 12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à euros par place manquante.

---

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

---

### 13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.2 - Plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de La Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de La Réunion.

### 13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# Commune de LA PLAINE DES PALMISTES

*Département de la Réunion*

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Opération de logements sur les terrains de la Butte et adaptations réglementaires

Février 2019

**CODRA**<sup>®</sup>

## TABLE DES MATIERES

<b>Le rappel réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>1/ L'objet de la modification .....</b>	<b>4</b>
1.1. Le projet.....	4
1.2. Le contexte réglementaire.....	5
1.3. La procédure mise en oeuvre .....	6
<b>2/ L'état initial du site.....</b>	<b>8</b>
2.1. La localisation du site.....	8
2.2. L'état initial de l'environnement .....	8
2.2.1. La topographie .....	9
2.2.2. Le paysage.....	9
2.2.3. Les réseaux existants.....	10
2.2.4. Les enjeux environnementaux.....	10
<b>3/ La justification du projet.....</b>	<b>12</b>
3.1. La présentation du projet .....	12
3.2. L'intérêt général du projet.....	13
3.2. Le respect des contraintes réglementaires .....	14
3.2.1. Les orientations du SCOT .....	14
3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional.....	15
3.2.3. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.....	16
3.2.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes.....	17
3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.....	17
3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement.....	19
<b>4/ La modification du PLU .....</b>	<b>20</b>
4.1. La modification du plan de zonage.....	20
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage .....	20
4.1.2. Le plan de zonage actuel.....	20
4.1.3. Le plan de zonage modifié .....	21
4.2. La modification de la liste des emplacements réservés .....	22

4.3. La modification du reglement.....	22
4.3.1. L'article 3, relatif aux accès.....	22
4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie.....	23
4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures.....	24
4.4. La modification du rapport de présentation .....	25
<b>5/ Les effets de la modification sur l'environnement et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement.....</b>	<b>26</b>
5.1. L'hydraulique .....	26
5.2. La qualité de l'air.....	26
5.3. Les émissions sonores.....	26
5.4. Les impacts sur le paysage.....	26

## LE RAPPEL REGLEMENTAIRE

**En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme**, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

# 1/ L'OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de la Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013.

Dans le cadre du développement de son bourg et de la production de logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population, la commune envisage une opération d'aménagement sur les terrains de la Butte, à l'entrée du Deuxième Village. Une partie de ce site est actuellement classée en zone AUs1 au PLU en vigueur.

La zone AUs couvre des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AUs à une modification du PLU. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été délivré sur cette zone et les terrains sont destinés à accueillir une opération de logements, comportant environ trente logements sociaux. Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle contenue dans le PLU de 2013 en engageant cette procédure de modification.

Cette opération répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* »

## 1.1. LE PROJET

Les terrains de la Butte ont fait l'objet d'une étude urbaine de faisabilité réalisée par Eric Sibaud en août 2015. Les principaux éléments contenus dans ce dossier sont issus de cette étude.

Localisés à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, à l'entrée du Deuxième Village, les terrains vierges de toute construction sont situés au sein d'un tissu résidentiel relativement lâche. Ils représentent une superficie globale de 2,3 hectares et sont destinés à accueillir une opération d'aménagement intégrant des programmes de logements sociaux et une surface commerciale.

Ainsi, le projet global d'aménagement prévoit :

- L'implantation d'une moyenne surface commerciale en façade de la RN3,
- La création d'une voie de liaison en bordure de l'urbanisation existante et permettant le désenclavement des parcelles existantes,
- La réalisation de différents programmes de logements, essentiellement composés de maisons de ville. Il s'agit de construire environ 30 logements.

Il convient de noter que l'étude initiale portait sur un périmètre plus large, d'une superficie de 3,6 hectares. Le site à l'Est de la rue Théo Marianne est aujourd'hui abandonné compte tenu des contraintes hydrauliques qui concernent ce site.



Esquisse d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

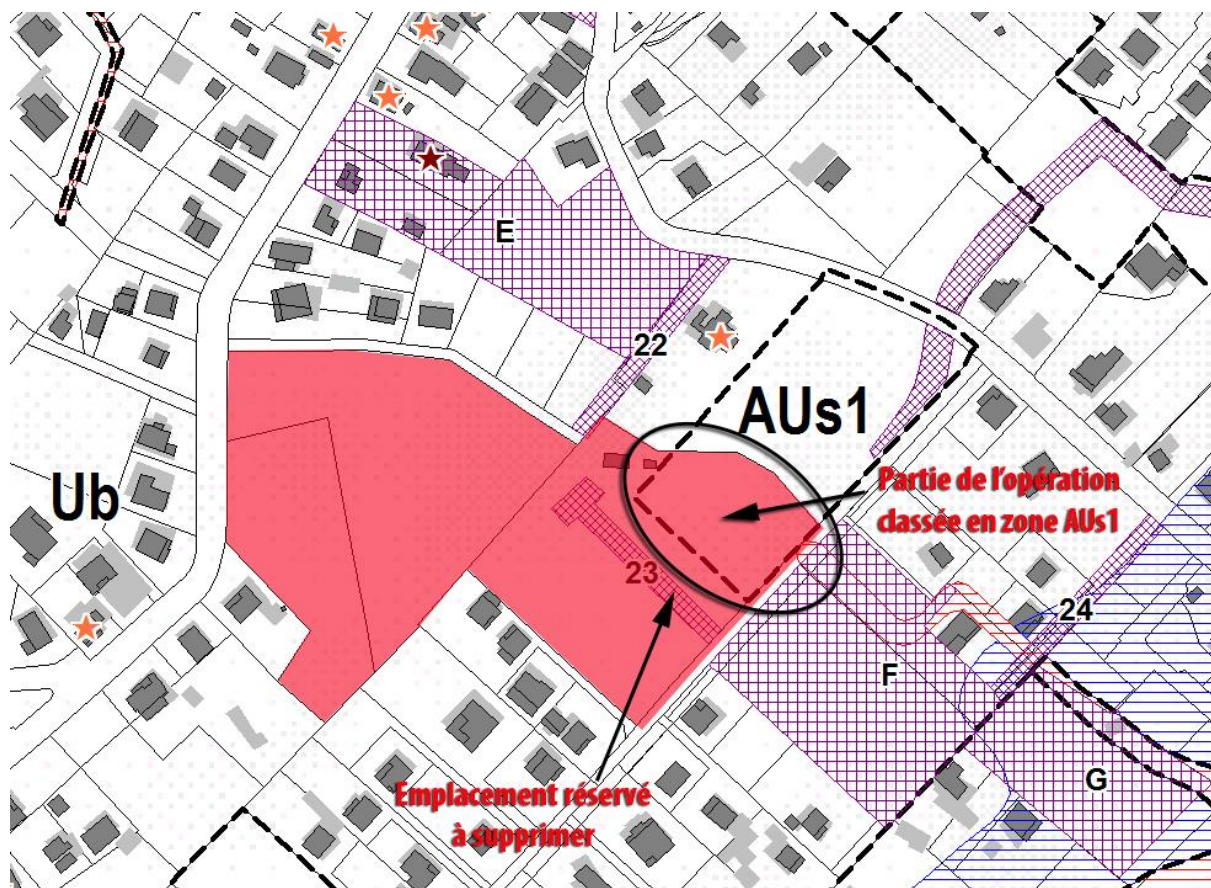
## 1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des terrains destinés à accueillir cette opération d'aménagement est classé en zone Ub au PLU de la Plaine des Palmistes approuvé le 29 mai 2013. Toutefois, cinq parcelles d'une superficie totale de 2 660 m<sup>2</sup>, sont classées en zone AU1 :

- AL 557 (pour partie),
- AL 558 (pour partie),
- AL 559,
- AL 560,
- AL 561 (pour partie).

Il s'agit de parcelles maîtrisées par la collectivité sur lesquelles doit s'implanter une opération de logements sociaux. Or, la zone AU1 est une zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future mais dont les différents réseaux et les conditions d'accès n'ont pas encore les capacités suffisantes pour accueillir des constructions. Seule une procédure de modification peut permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone.

En outre, il existe un emplacement réservé (n°23) destiné à la création d'une voie de desserte de 8 mètres d'emprise. Cette réserve doit être levée en raison de la nouvelle organisation spatiale du lotissement. En effet, la voie de desserte s'effectuera dans le prolongement du chemin de terre actuel depuis la RN3.



### 1.3. LA PROCEDURE MISE EN OEUVRE

La commune de la Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013. Dans le cadre du développement du bourg :

- une première modification du PLU (n°1) est intervenue. Elle portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs2 sise au Premier Village et l'adaptation réglementaire des zones Ub et Ur a été approuvée par délibération du conseil municipal le 30 juin 2016.
- la production de logements sociaux étant devenue nécessaire en raison de l'augmentation conséquente de sa population, la commune de la Plaine des Palmistes a engagé une seconde modification de son document d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de la Plaine des Palmistes en date du 12 octobre 2017, la commune a engagé la procédure de modification n°2 de son PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1 au 2<sup>ème</sup> Village. Cette ouverture est justifiée par la nécessité de réaliser une opération de logements sur les terrains de la Butte.

Le dossier de modification a été transmis pour avis le 14 août 2018 aux différentes Personnes Publiques Associées concernées. Trois réponses écrites, avec avis favorables, ont été reçues. Ce sont celles de :

- Monsieur le Préfet de La Réunion assorti d'observations ;
- Monsieur le Président de la Région-Réunion ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie de La Réunion.

Par arrêté municipal n°292/2018 du 17 octobre 2018, l'enquête publique a été prescrite pour une durée initiale de 31 jours, du 07 novembre au 07 décembre 2018. Sur décisions du Commissaire Enquêteur, en raison de circonstances externes à la procédure, la durée de l'enquête publique a été prorogée du 8 au 19 décembre 2018.

En dépit des publicités faites, le public ne s'est quasiment pas manifesté. Ainsi, aucune observation émanant d'administrés ou d'associations n'a été portée sur le registre d'enquête publique ou par voie dématérialisée.

Dans son rapport, en date du 18 janvier 2019, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Sur la base de ces éléments, la procédure de modification n°2 du PLU de la Plaine des Palmistes permettant la production de logements sociaux peut être approuvée.

## 2/ L'ETAT INITIAL DU SITE

### 2.1. LA LOCALISATION DU SITE

La Plaine-des-Palmistes est située dans un espace plat et légèrement incliné entre deux massifs volcaniques, au centre de l'île de la Réunion. Elle est desservie par une route majeure, la RN3, la seule transversale et non littorale, reliant Saint-Benoit à Saint-Pierre.

Le projet d'aménagement est localisé à l'entrée du Deuxième Village, à moins d'un kilomètre du centre bourg. Le terrain est desservi par la rue Théo Marianne, situé au sein du tissu urbain existant. Il possède une situation stratégique en limite de l'urbanisation actuelle et à proximité de la RN3.



### 2.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site concerné par le projet, d'une superficie d'une superficie totale de 2 660 m<sup>2</sup>, est actuellement en friches. Il est situé en limite de l'urbanisation.

### 2.2.1. La topographie

Localisé à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, le terrain présente une faible pente, orientée d'Ouest en Est. Cette faible pente permet l'écoulement des eaux pluviales vers la rue Théo Marianne, malgré l'absence de thalweg naturel.

### 2.2.2. Le paysage

Les terrains présentent un couvert végétal important et sont libres de toute construction. Il s'agit de grands arbres composés essentiellement d'eucalyptus. La rue Théo Marianne est bordée d'une haie de bambous.



Relevé végétal, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

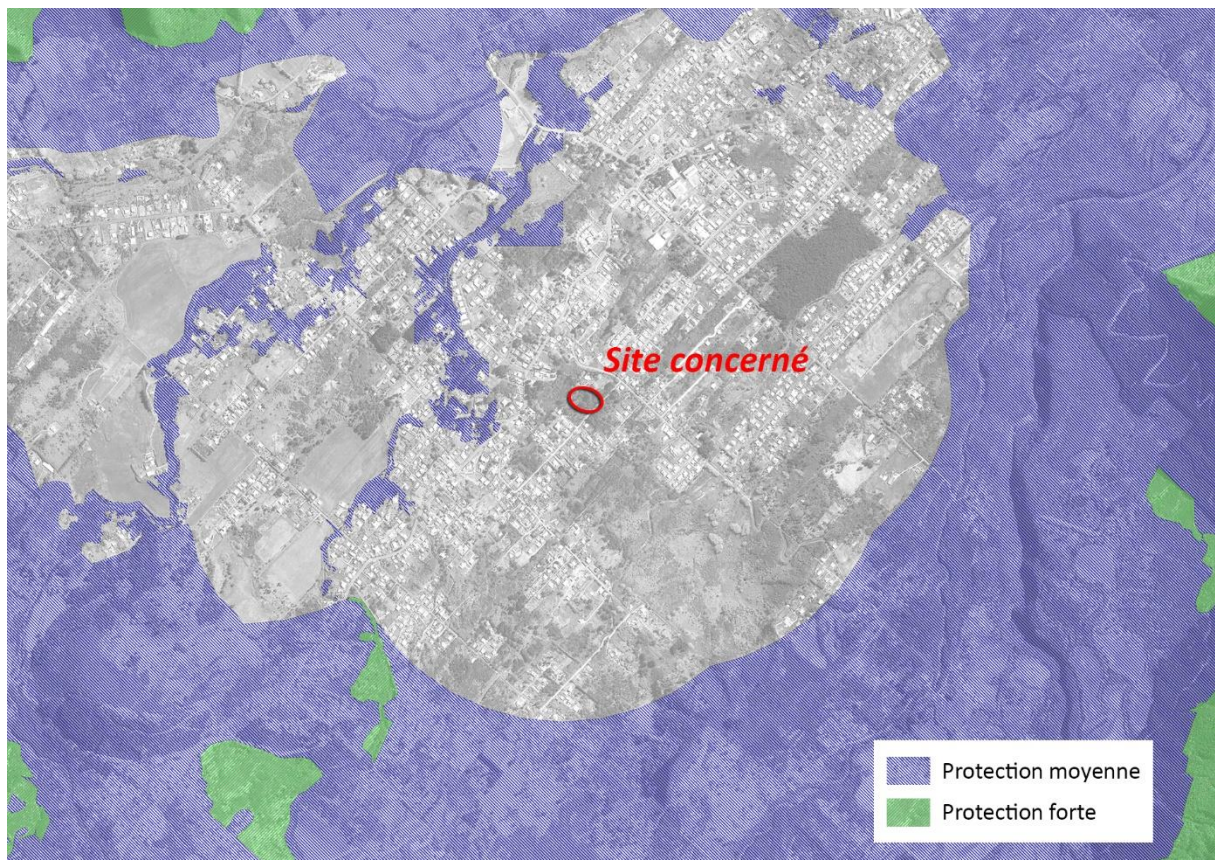
### 2.2.3. Les réseaux existants

Le terrain classé en zone AUs1 est accessible par la rue Théo Marianne. Il s'agit d'un chemin béton d'une emprise de 3,5 mètres de large, bordé par un fossé pluvial et un accotement en herbe. Dans le prolongement de ce site, il existe le découpage d'un ancien lotissement qui n'a jamais été construit. Découpé en 11 lots individuels (de 600 à 800 m<sup>2</sup>), ces parcelles sont aujourd'hui envahies par la végétation.

### 2.2.4. Les enjeux environnementaux

Une « étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion » a été pilotée de 2012 à 2014 par la DEAL. Son objectif était double :

- proposer une méthodologie d'identification des réseaux écologiques adaptée aux milieux et espèces réunionnaises ;
- produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuité du SAR, pour apporter un appui aux collectivités porteuses de SCoT et de PLU, sur la définition de la Trame Verte et Bleue.



Sur la base de ces éléments, ont été agrégés les espaces identifiés à forte valeur écologique et sensibilité environnementale. Il s'agit notamment des arrêté de protection de Biotope, du cœur du Parc national de la Réunion, des Espaces Naturels Sensibles, des réservoirs de biodiversité avérés, des corridors écologiques avérés, des ZNIEFF de type I et des espaces remarquables du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection forte**.

Ont également été agrégés les espaces identifiés à valeur écologique reconnue. Il s'agit des réservoirs de biodiversité à potentialité, des ZNIEFF de type II, des corridors écologiques à potentialité et des continuité écologiques du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection moyenne**.

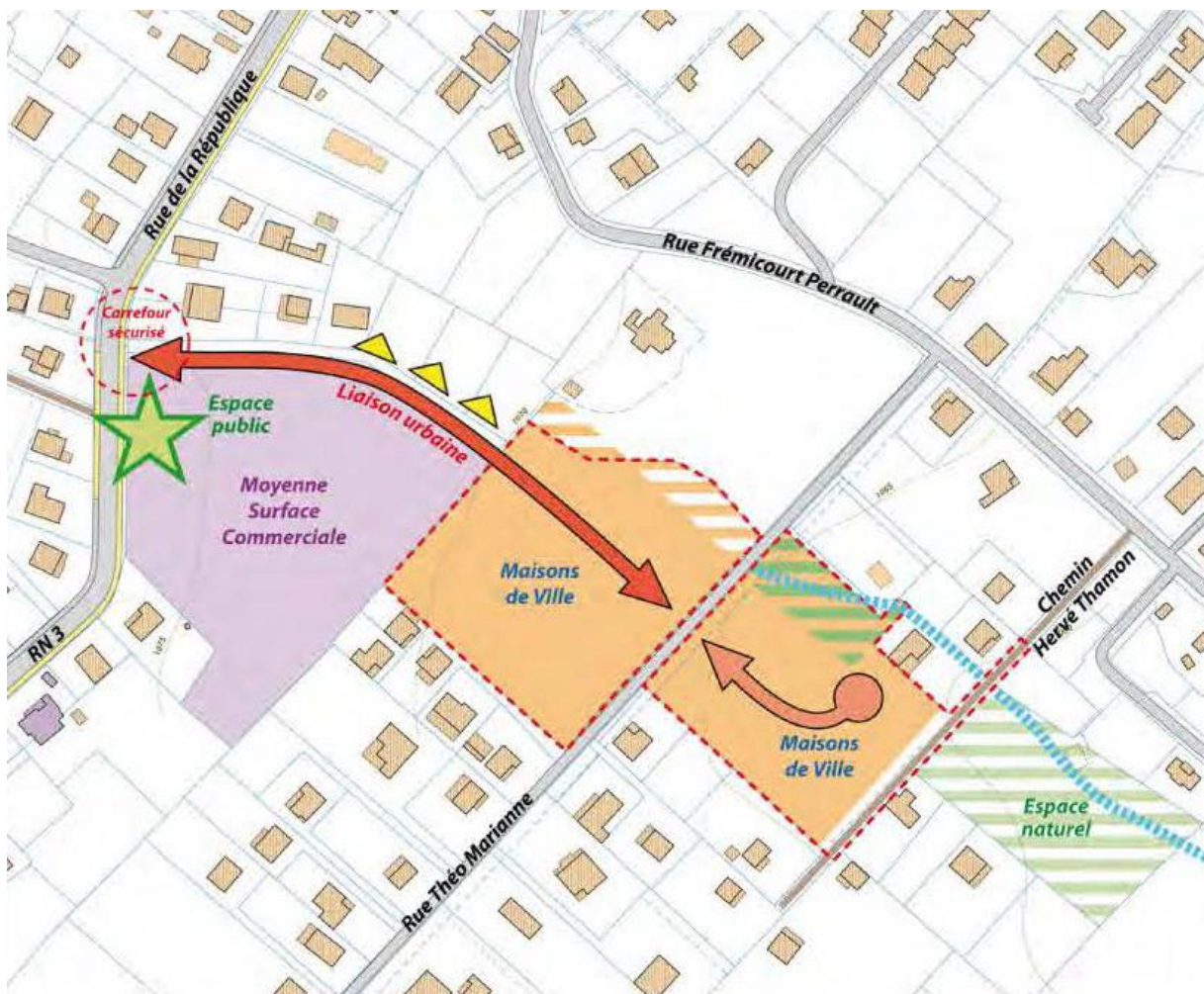
Le secteur objet de la présente modification ne se situe dans aucun de ces deux périmètres.

## 3/ LA JUSTIFICATION DU PROJET

### 3.1. LA PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de l'aménagement du Deuxième Village, une étude de faisabilité a été réalisée par la SHLMR. Le schéma d'aménagement retenu s'appuie sur les principes suivants :

- Créer une voie de liaison urbaine entre la rue de la République (RN3) et la rue Théo Marianne. Cette voie permet à la fois de désenclaver la zone et de constituer un barreau de liaison avec les lotissements anciens.
- Dégager et aménager un espace public à l'angle créé entre la nouvelle voie urbaine et la rue de la République.
- Localiser une moyenne surface commerciale en partie haute avec une façade ouverte sur la RN3.
- Implanter plusieurs programmes de maisons de ville (logement locatif social) à l'arrière du quartier.



Principe d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015



## 3.2. LE RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site projeté, d'une superficie de 2 660 m<sup>2</sup>, est implanté sur les parcelles cadastrales section AL, n°557 à 561.

### 3.2.1. Les orientations du SCOT

Le SCOT Est correspond au territoire intercommunal de la CIREST dont la commune de la Plaine-des-Palmistes fait partie.

Dans le cadre du respect des équilibres naturels et en se basant sur les principes du SAR de 1995, le SCOT Est définit des objectifs d'aménagement et de développement durable qui prennent en compte les préoccupations locales et les problématiques d'aménagement spécifiques à ce territoire réunionnais, ainsi que les composantes environnementales propres au territoire.

Les principes généraux retenus pour ce document d'aménagement intercommunal sont les suivants :

- Construire la ville sur la ville en plaine littorale et créer des « villes sur les mi-pentes ».
- Protéger, valoriser et accroître les espaces agricoles et naturels.
- Permettre un développement économique et touristique diversifié.

Le projet de logements sur les terrains de la Butte n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. **Par conséquent, le projet est compatible avec le SCOT de la CIREST.**

Le SCOT de la CIREST est actuellement en cours de révision.

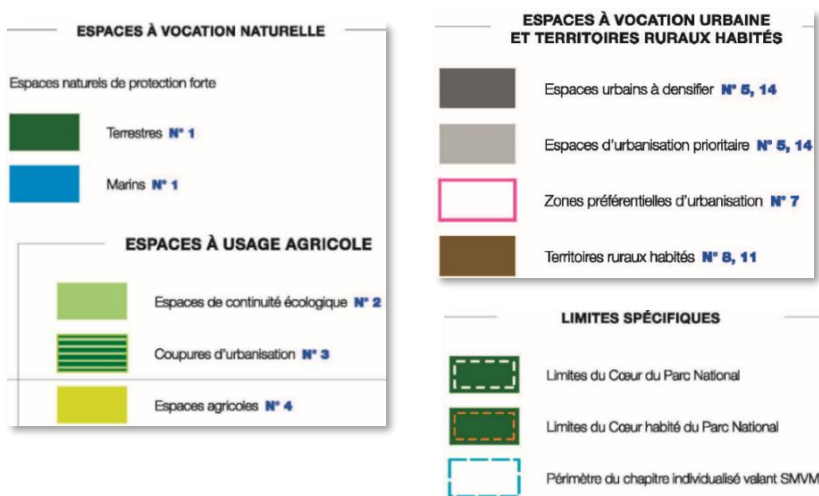
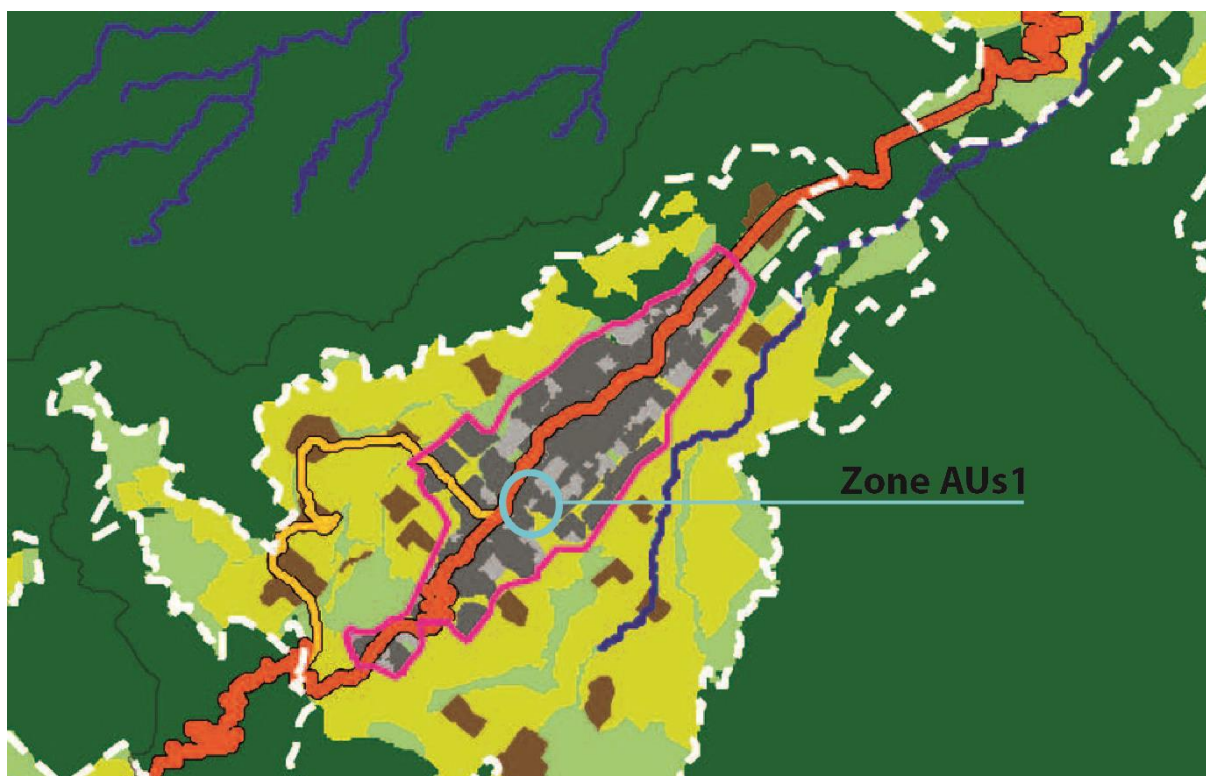


### 3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui a été approuvé par décret en date du 22 novembre 2011, fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

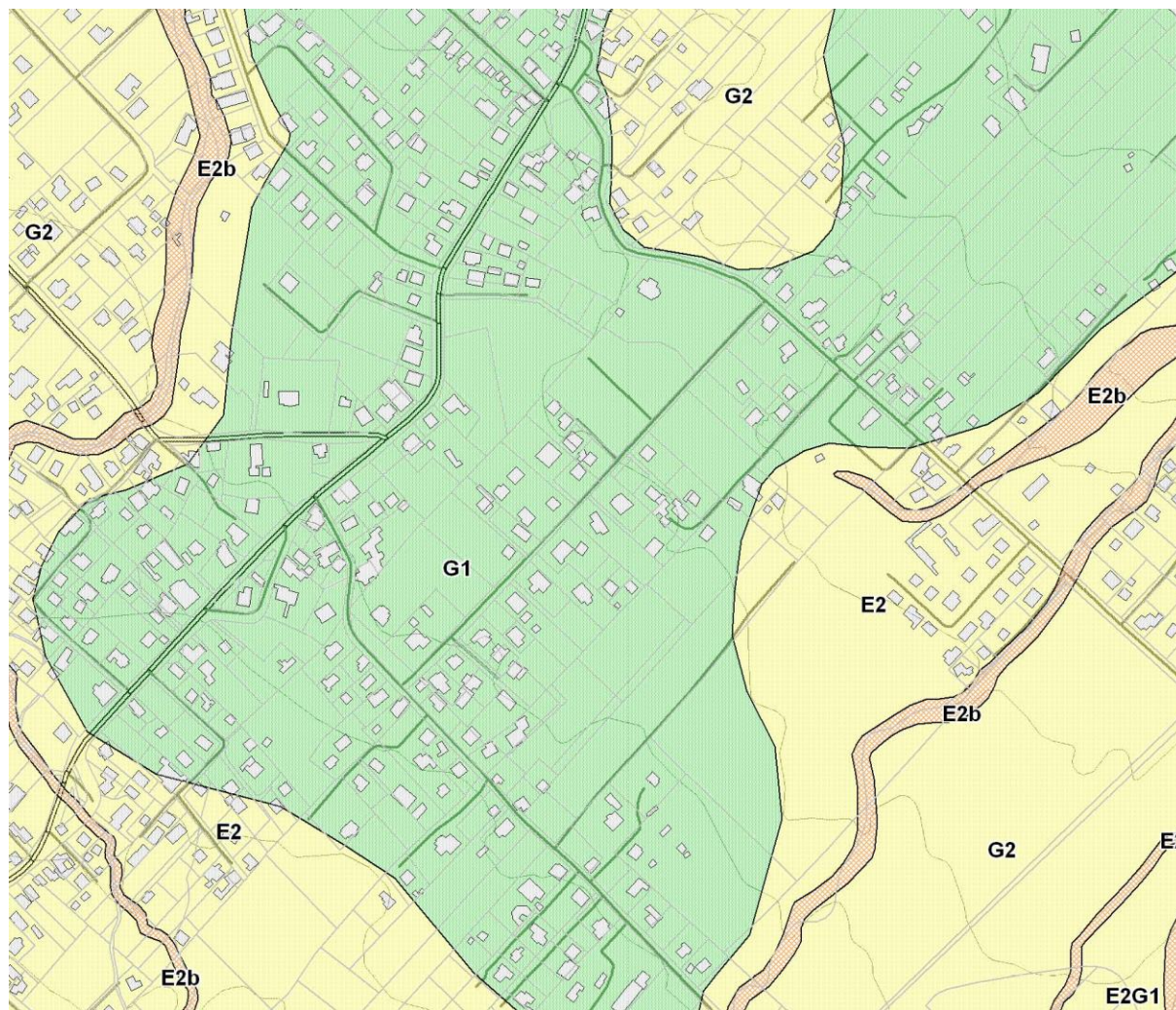
Le secteur concerné est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaires (gris clair). Il s'agit des espaces dont le caractère constructible a été reconnu par le SAR et qui doivent recevoir un aménagement prioritaire avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

**La présente modification répond en ce sens aux prescriptions du SAR.**



### 3.2.3. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la Plaine des Palmistes a été approuvé le 5 décembre 2011. Il détermine le site d'étude comme une zone exposée à un aléa faible de mouvement de terrain et aucun aléa d'inondation.



### 3.2.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de la Plaine-des-Palmistes, approuvé le 29 mai 2013, affirme un projet d'aménagement reposant sur des orientations suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif.
- Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale.
- Mettre en place un bouclier environnemental et paysager.
- Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole.

Le projet de logements sociaux sur les terrains de la Butte n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

### 3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme

Pour appliquer le règlement des zones AU, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes, à savoir **dans ce cas Ub pour AUb**. La zone Ub correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle s'applique aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.

Par conséquent, **le projet est compatible aux occupations et destinations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'avec l'ensemble des règles qui s'y reportent.**

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

(...)

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

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

(...)

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

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

(...)

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

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

(...)

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

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

(...)

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

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

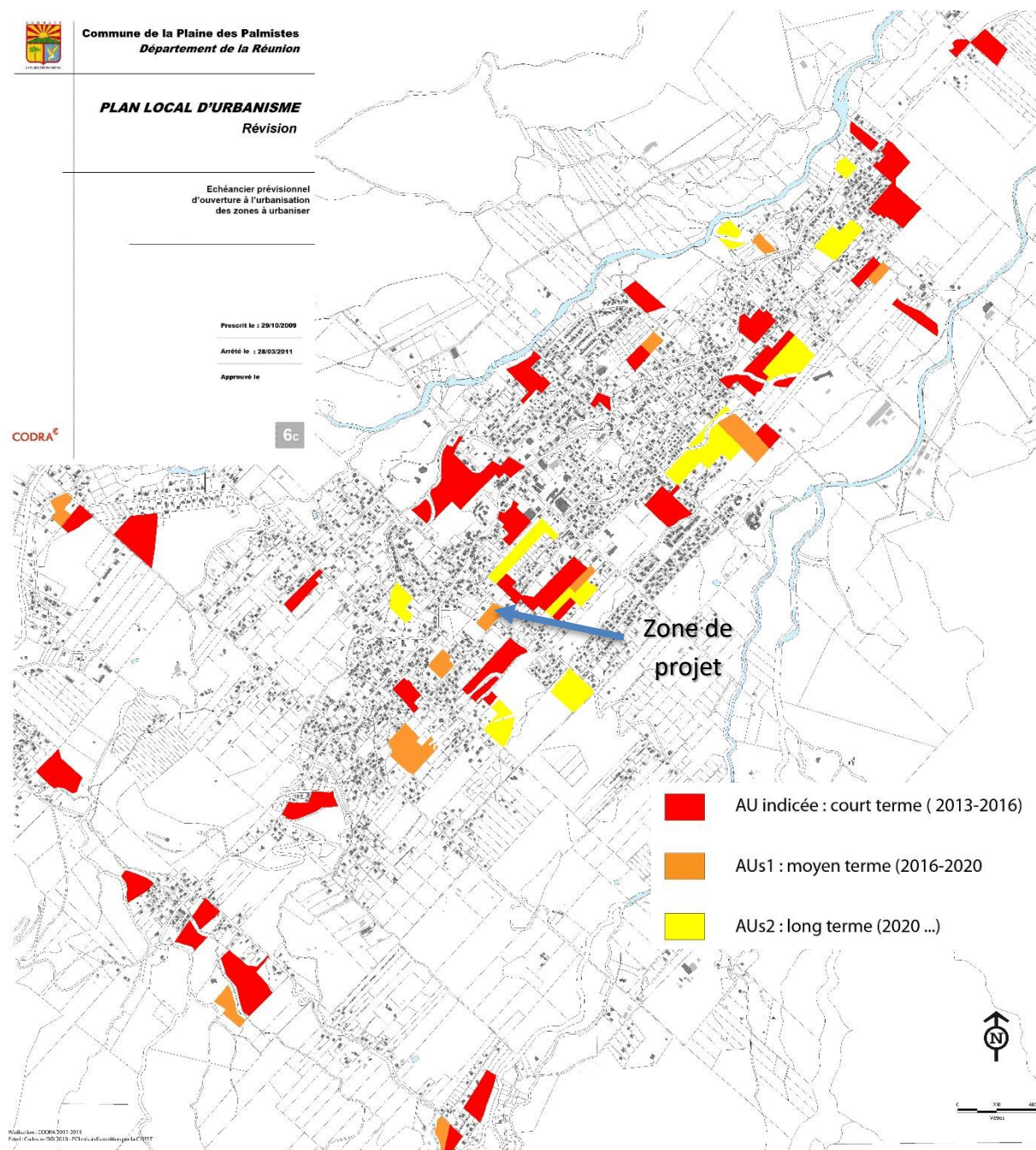
Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

### 3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement

Une carte d'orientations d'aménagement affiche l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser :

- Les zone AU indiquée, à court terme (2013-2016),
- Les zones AUs1, à moyen terme (2016-2020),
- Les zones AUs2, à long terme (2020 et au-delà).

Le projet de modification porte sur une zone AUs1, dont l'aménagement est prévu à moyen terme, entre 2016 et 2020. Il n'y a donc pas lieu de modifier cette pièce.



## 4/ LA MODIFICATION DU PLU

### 4.1. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

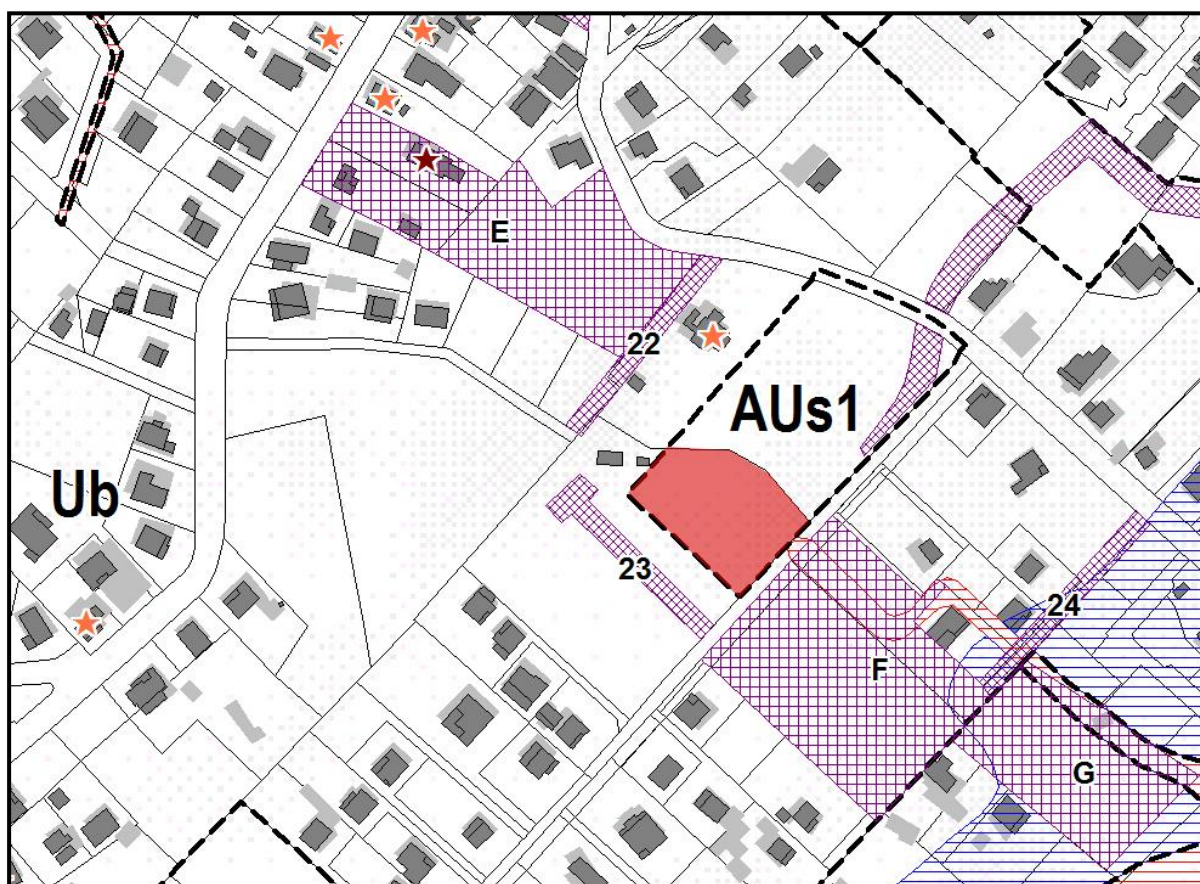
#### 4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1. Il s'agit d'une zone couvrant des espaces réservés à l'urbanisation future qui, n'ont pas une capacité suffisante de réseaux et de conditions d'accès pour desservir les futures constructions. En outre, des études préalables sont nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet. **Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU afin de rendre la zone urbanisable** (zone AUindicée).

#### 4.1.2. Le plan de zonage actuel

Le PLU en vigueur classe le terrain destiné à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

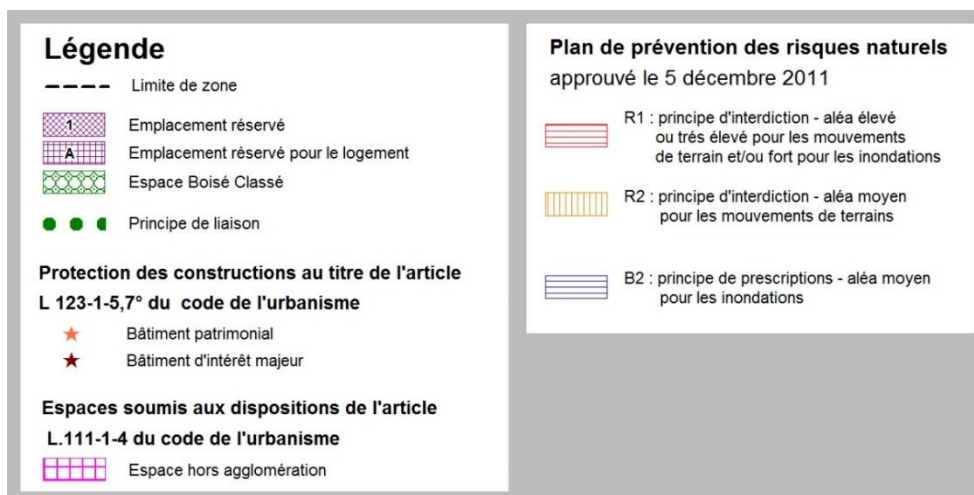
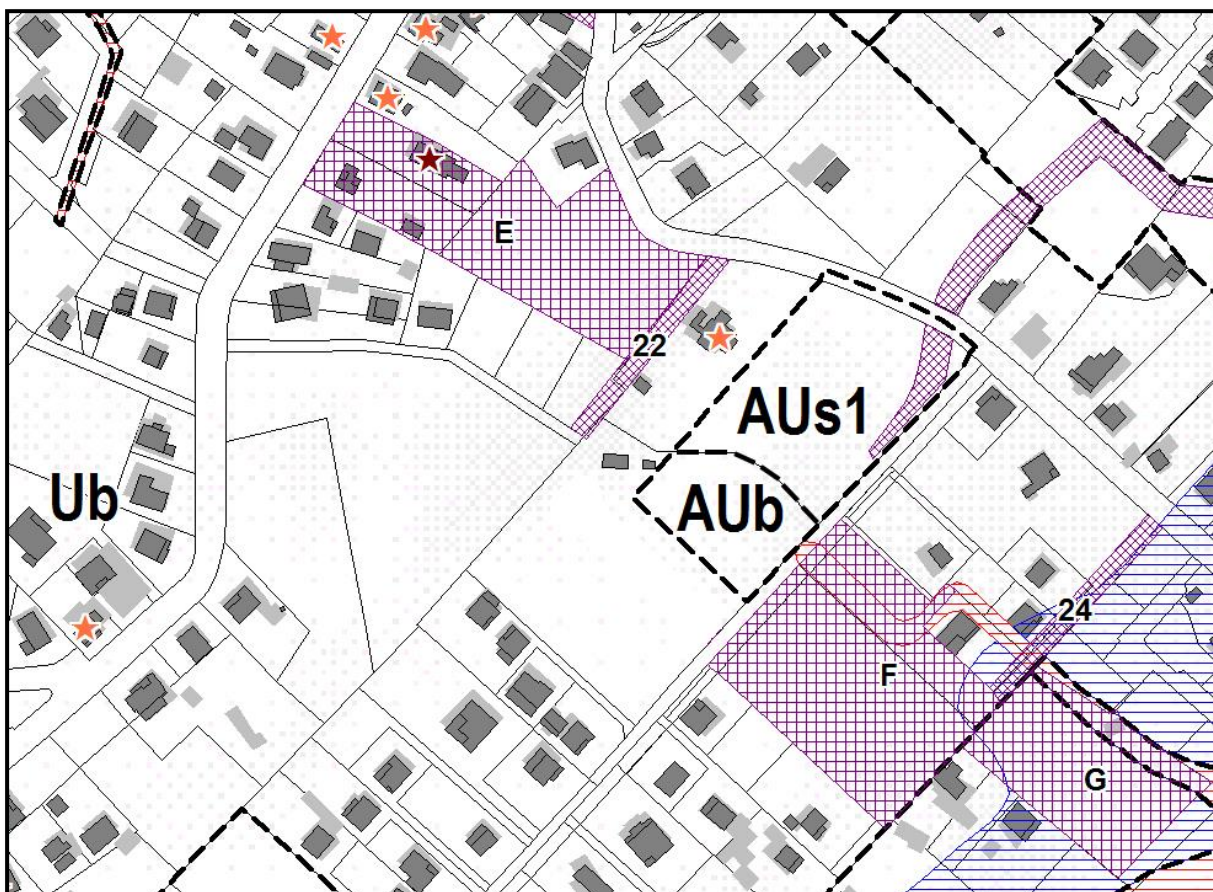


### 4.1.3. Le plan de zonage modifié

Il est proposé de **délimiter une zone de 2 660 m<sup>2</sup> en AUb**. La zone AU indiquée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En outre, l'emplacement réservé n°23 est supprimé.

Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



## 4.2. LA MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°23 était destiné à la création d'une voie de 8 mètres d'emprise permettant de desservir le projet d'ancien lotissement. Dans le cadre de l'aménagement global de la zone de la Butte, le schéma de voirie retenu s'appuie sur la création d'une voie urbaine perpendiculaire à la RN3 et la rue Théo Marianne. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir cette réserve.

### Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
23	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	843

### Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU **modifié**

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
23	<b>SUPPRIME</b>		

## 4.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La présente procédure de modification du PLU intègre également quelques modifications du règlement. Ces modifications ne sont pas en lien direct avec le projet d'aménagement de la zone de la Butte. Néanmoins, elles visent à garantir une meilleure lecture des dispositions réglementaires.

### 4.3.1. L'article 3, relatif aux accès

Il s'agit de faciliter les divisions foncières des parcelles dont la profondeur est supérieure à 25 mètres sur les voies tertiaires uniquement. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

**Écriture actuelle :** « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. »

**Nouvelle écriture :** « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. **Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :**

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

#### 4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie

Il s'agit de gagner en ouverture pour les profils de voie des petites opérations. En effet pour les voies desservant des petites opérations, le règlement ne prévoit pas d'autres possibilités qu'une voie de 7 mètres de large. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

**Il est proposé d'ajouter à l'article existant la disposition suivante :** « *Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.* »

#### 4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de préciser la notion de servitudes de passage . Il s'agit également de supprimer la limite maximale pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Cette modification concerne certaines zones U (Ub, Uc et Ur).

**Ecriture actuelle :** « *Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.* »

**Nouvelle écriture :** « *Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, projetés ou potentiels.* »

**En zone Ub, l'écriture actuelle :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.*

*Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait minimal est porté à 5,00 mètres.* »

**Nouvelle écriture :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.*

*Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait est porté à 5,00 mètres.*

**En zone Uc, l'écriture actuelle :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.*

**Nouvelle écriture :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.*

**En zone Ur, l'écriture actuelle :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 5,00 et 10,00 mètres.*

**Nouvelle écriture :** « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 5,00 mètres minimum.*

---

#### 4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures

Il s'agit de faciliter l'application de l'article, les pétitionnaires confondant souvent les pentes en degrés avec les pentes en pourcentage. Cette modification concerne certaines zones U (Ua, Ub, Uc, Ur).

**Ecriture actuelle :** « *Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° et 45°. »*

**Nouvelle écriture :** « Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit **26,79 % minimum** et 45° **soit 100 % maximum**. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° **soit 13,17 %** et 45° **soit 100%**. »

#### 4.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent document constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

## 5/ LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

### 5.1. L'HYDRAULIQUE

L'aménagement de l'ensemble de la zone prévoit la réalisation d'un impluvium afin d'infiltrer directement sur le site les eaux pluviales. Le résidu des eaux pluviales sera repris par un collecteur en direction de la rue Théo Marianne.

### 5.2. LA QUALITE DE L'AIR

La nature du projet (commerce et logements) n'engendrera pas directement d'émission de gaz particulière. Toutefois, elle conduira à une augmentation du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

### 5.3. LES EMISSIONS SONORES

Les émissions sonores liées au fonctionnement de la zone sont limitées.

### 5.4. LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE

L'étude d'aménagement de la zone vise à assurer la faisabilité opérationnelle et l'intégration des équipements commerciaux, des abords et des logements dans le tissu urbain et l'environnement existant.

La configuration du lotissement résidentiel prévu à l'arrière de la RN3 favorise la continuité et la cohérence urbaine avec les quartiers de logements environnants.



Commune de LA PLAINE DES PALMISTES

*Département de la Réunion*

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

Création d'un plateau vert (chemin Dureau) et adaptations réglementaires

Avril 2016

CODRA<sup>®</sup>

## TABLE DES MATIERES

<b>Rappel réglementaire .....</b>	<b>3</b>
<b>1/ Objet de la modification .....</b>	<b>4</b>
1.1. Le projet .....	4
1.2. Les travaux projetés .....	4
1.3. Le contexte règlementaire .....	5
<b>2/ L'état initial du site.....</b>	<b>6</b>
2.1. La localisation du site.....	6
2.2. La description du site.....	7
2.3. L'état initial de l'environnement .....	8
2.3.1. Le paysage.....	8
2.3.2. La topographie et les réseaux existants.....	8
2.4. Les contraintes règlementaires .....	9
2.4.1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.....	9
2.4.2. Les orientations du SCOT .....	11
2.4.3. Le Schéma d'Aménagement Régional.....	12
2.4.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes.....	12
<b>3/ La justification du Projet.....</b>	<b>13</b>
3.1. Le choix du zonage.....	13
3.2. le scénario privilégié .....	15
3.2.1. Le scénario 1 : un équipement sportif à l'écart .....	15
3.2.2. Le scénario 2 : le scénario choisi .....	17
<b>4/ La modification du PLU.....</b>	<b>19</b>
4.1. La modification du plan de zonage.....	19
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage .....	19
4.1.2. Le plan de zonage actuel.....	19
4.1.3 Le plan de zonage modifié .....	21
4.2. La modification du règlement.....	21
4.2.1 La modification du règlement de la zone Ub .....	22

4.2.2 La modification du règlement de la zone Ur.....	28
4.3. La modification des orientations d'aménagement.....	30
4.3.1 Les motifs des changements apportés aux orientations d'aménagement.....	30
4.3.2 L'orientation d'aménagement actuelle.....	30
4.3.3 L'orientation d'aménagement modifié.....	31
4.4. La modification du rapport de présentation.....	32
4.4.1 Les motifs des changements apportés au rapport de présentation.....	32
4.4.2 Le rapport de présentation actuel.....	32
4.4.3 Le rapport de présentation modifié.....	35
<b>5/ Les effets de la modification sur l'environnement et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement.....</b>	<b>38</b>
5.1. L'hydraulique.....	38
5.2. Les réseaux divers.....	39
5.3. La qualité de l'air.....	39
5.4. Les émissions sonores.....	40
5.5. Les impacts sur le paysage.....	40

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

**En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme**, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

# 1/ OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de la Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013.

Aujourd'hui, une modification du PLU est souhaitable afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée AU2, dans le cadre de la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, notamment pour répondre aux besoins liés à l'ouverture prochaine d'une nouvelle école au Premier Village.

Il s'agit également d'apporter des adaptations réglementaires à la zone Ub pour permettre l'implantation d'une surface commerciale en centre-ville et à la zone Ur pour favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux.

## 1.1. LE PROJET

Les quartiers situés en partie basse du territoire communal (Premier Village) ne sont pas pourvus en équipements de sports ou de loisirs de proximité. Une maison de quartier verra le jour courant mars/avril 2016. Le développement des zones d'habitat et la construction d'un nouveau groupe scolaire dont l'ouverture est prévue en janvier 2016 rendent nécessaires la construction d'équipements sportifs au niveau du Premier Village. La réalisation d'un terrain de sport type plateau vert est une réponse intéressante pour l'animation du quartier, notamment pour les jeunes. L'équipement sportif projeté représente ainsi une alternative à l'utilisation du stade municipal, aujourd'hui très fréquenté par les habitants de la commune et situé en centre bourg, à environ 2,5 kilomètres de la future école Zulmé Pinot. Il permettra également de répondre aux besoins scolaires et péri scolaires des établissements situés à proximité.

Par ailleurs, l'implantation de cet équipement sera liée à la réalisation d'une nouvelle voie dans le prolongement de la rue Marie Emilienne Maillot qui aura pour but de structurer le quartier avec les lotissements « les Fougères », « les Arums » et le lotissement Ritou rue des Fanjans. Cette voie permettra de relier directement la RN3 à la rue des Songes, devenue un axe principal du Premier Village, inscrite au PADD comme voie structurante à réaliser.

## 1.2. LES TRAVAUX PROJETES

La réalisation du plateau vert (terrain de football 100x60m) intégrera un bâtiment d'accueil (sanitaires, vestiaires, etc...) ainsi que des aires de stationnements indispensables au fonctionnement d'un tel équipement. Il sera complété par des équipements annexes comme une piste de course, une aire de lancer, un sautoir, etc...

La Commune souhaite également profiter de l'implantation de cet équipement public pour créer une nouvelle voie assurant un bouclage avec la RN3 dans le prolongement du chemin des Songes, au droit du chemin Dureau, ainsi la structuration viaire de ce quartier en plein développement. Cette nouvelle voie favorisera également l'accès à ce futur plateau vert, et privilégiera les déplacements doux avec des trottoirs et des accotements aménagés (liaisons sécurisées avec l'école située chemin des Songes).

La connexion entre la voie et le plateau vert représentera une opportunité pour créer un petit espace public de convivialité et de rencontre multi générationnelle.

En accompagnement de l'équipement, les terrains localisés à l'extrémité de la rue des Fanjans, en léger surplomb du futur plateau vert, accueilleront 8 logements sur parcelles privatives dans le prolongement du lotissement existant. Trois autres parcelles d'une superficie totale de 4 500m<sup>2</sup> seront également susceptibles d'accueillir des logements.

### **1.3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Le manque de disponibilités foncières dans le quartier du Premier Village au sein de la zone urbaine (zone U), ou en zones d'ouverture à l'urbanisation à court / moyen terme (zones AU et AU1s) pour l'accueil d'un équipement de type plateau vert, conduit à privilégier la réalisation du projet au sein d'une zone AUs2, même si l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue à plus long terme au PLU en vigueur.

Le terrain concerné par le projet du plateau vert, actuellement privé, est en cours d'acquisition par la Commune par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR). Classé en zone AUs2 au PLU en vigueur, il est localisé en limite de la zone Nr (zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité) qui borde une grande partie des secteurs urbanisés de la Plaine des Palmistes. La zone AUs est une zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future mais dont les différents réseaux et les conditions d'accès n'ont pas encore les capacités suffisantes pour accueillir des constructions.

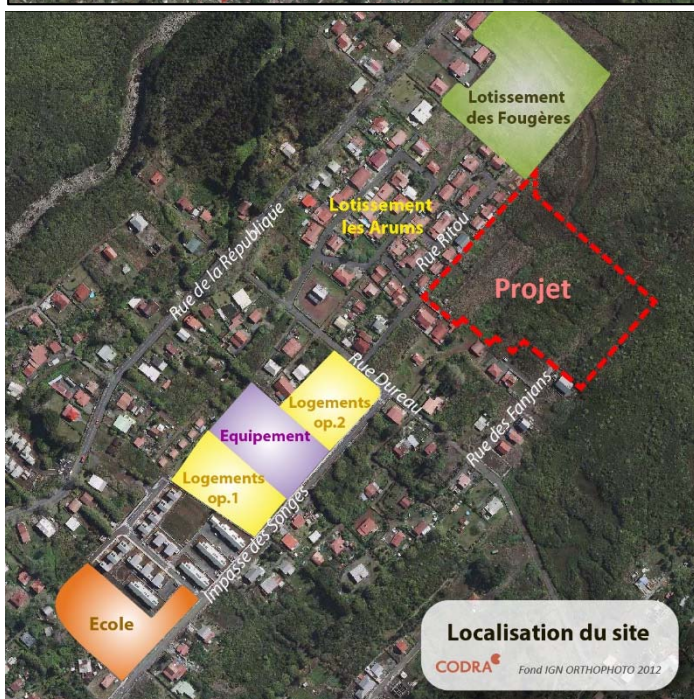
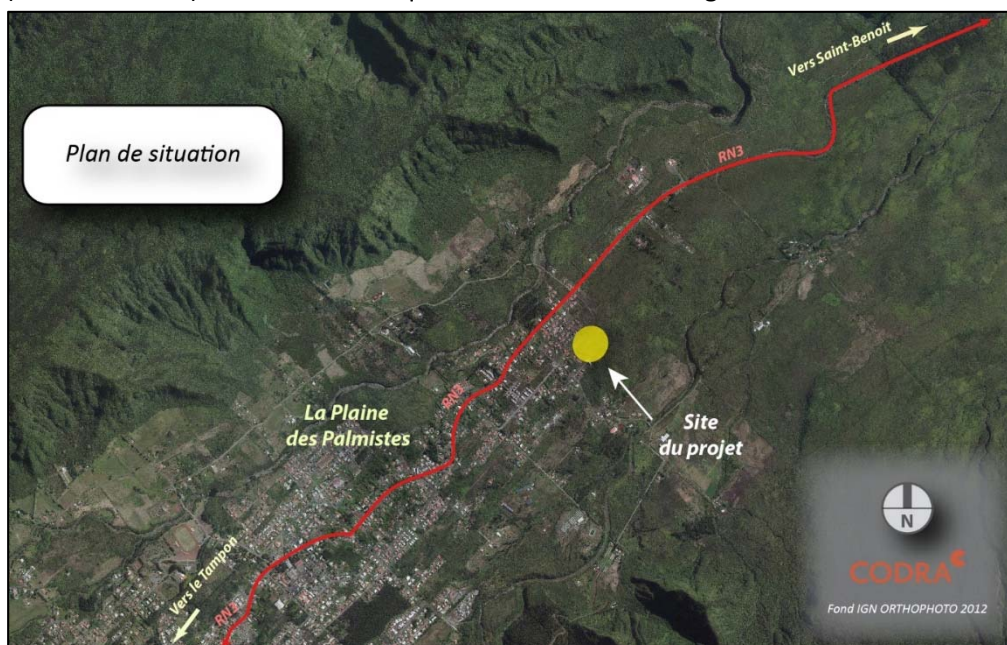
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs2 est conditionnée à une modification du PLU, objet de la présente notice.

## 2/ L'ETAT INITIAL DU SITE

### 2.1. LA LOCALISATION DU SITE

La Plaine-des-Palmistes est située dans un espace plat et légèrement incliné entre deux massifs volcaniques, au centre de l'île de la Réunion. Elle est desservie par une route majeure, la RN3, la seule transversale et non littorale, reliant Saint-Benoit à Saint-Pierre.

Le projet du Plateau vert est localisé en partie basse du Premier Village à proximité du chemin Dureau, enclavé et situé à l'arrière de plusieurs lotissements plus ou moins récents. Il possède une situation stratégique en limite de l'urbanisation actuelle et en bordure d'une future voie primaire (inscrite au PLU) de desserte des quartiers du Premier Village.

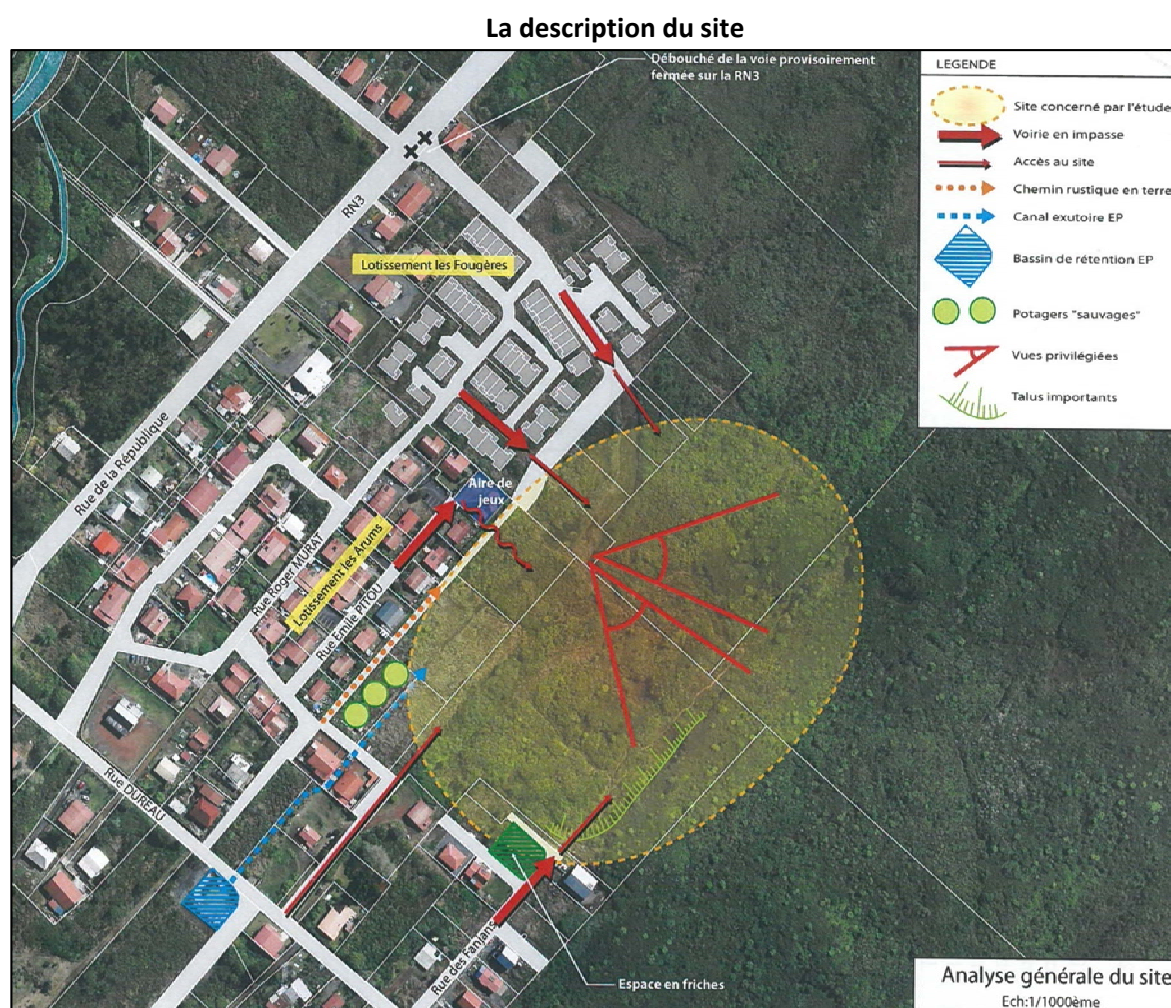


## 2.2. LA DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné par le projet, d'une superficie de 2,8 hectares, est actuellement en friches. Il est situé en limite de l'urbanisation et constitue une transition avec une vaste zone naturelle.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue Emile Ritou où un chemin en terre praticable a été sommairement tracé à l'arrière des habitations pour desservir notamment les quelques potagers des riverains. Depuis la petite aire de jeux du lotissement Ritou, une vue est possible sur les friches qui couvrent les parcelles concernées. Le site est également accessible depuis l'extrémité de la rue des Fanjans, mais la topographie accidentée et la végétation plus dense qu'en partie basse du terrain rend actuellement la pénétration difficile sur la zone.

Plusieurs talwegs sont présents et un fossé artificiel traverse le site.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015

## 2.3. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.3.1. Le paysage

La zone, aujourd'hui peu perceptible, est recouverte d'une végétation envahissante (espèces exotiques spontanées) typique d'anciens terrains agricoles abandonnés. Sont observés : Bois chapelet, tabac bœuf, bringelier marron, goyavier, choka vert, paille sabre marron, filao, mimosa, longoze, tibouchina, ipomée etc... Le couvert végétal de friches ne présente pas de valeurs écologiques particulières.

En périphérie du site, la végétation apparaît plus naturelle avec par exemple la présence de quelques branles.

A l'arrière des habitations, quelques petits potagers « sauvages » ont été installés très sommairement : bananiers, néflier, manioc, maïs, songe, chou chou, citrouille etc...



*Le site, depuis la rue Ritou*



*Le site, depuis la rue des Fanjans*

### 2.3.2. La topographie et les réseaux existants

D'après les relevés visuels effectués sur les parties accessibles du site, le terrain présente une topographie à priori peu importante sauf en partie haute, près du lotissement des Fanjans, où un talus assez fort marque la limite de l'urbanisation actuelle.

La pente générale est orientée Sud - Nord. Le sol est caractérisé par une forte présence du rocher basaltique et par de nombreux écoulements superficiels d'eaux de ruissellement naturel.

Les affleurements rocheux sont nombreux, d'une manière générale la couche de terre végétale apparaît relativement faible.

Un fossé dont les pieds droits sont en pierres, par endroit recouvert, traverse le site dans le sens Nord-est / Sud-ouest. Il s'agit en fait d'un fossé exutoire issu d'un bassin tampon de récupération et d'infiltration des eaux pluviales du centre du Premier Village, récemment aménagé en bas de la rue des Songes. Ce fossé permet de rejeter une partie du trop-plein de ce bassin dans le milieu naturel en aval de l'urbanisation. Ce bassin de réception devrait prochainement être supprimé au vu du développement du quartier et intégré au projet de plateau vert.

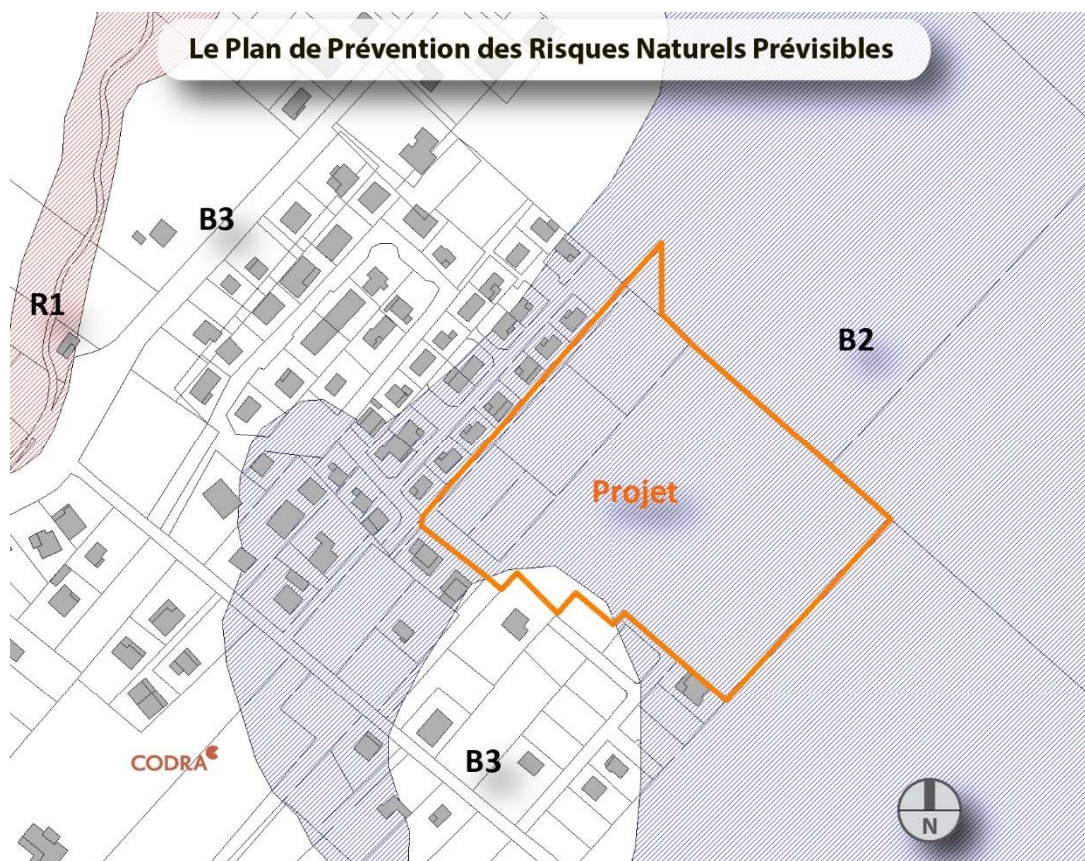
## 2.4. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site projeté, d'une superficie de 27 760 m<sup>2</sup>, est implanté au sein des parcelles cadastrales section AC, n°446, 447, 449, 450 et 471.

### 2.4.1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la Plaine des Palmistes a été approuvé le 5 décembre 2011. Il détermine le site d'étude comme une zone exposée à un aléa moyen d'inondation et à un aléa nul ou faible à modéré de mouvement de terrain (zone de prescriptions B2).

Les écoulements en crue centennale respectent les conditions suivantes : hauteurs d'eau inférieures à 1 m ; vitesses inférieures à 1 m/s.



En zone B2, sont interdits toute construction et aménagement restreignant significativement le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation (remblais, clôtures pleines type murs, murets...).

Pour toutes constructions et activités futures concernant les prescriptions relatives aux règles d'urbanisme :

- Les constructions seront orientées de façon à présenter ses plus petites dimensions à la direction d'écoulement des eaux ;
- Le niveau du premier plancher destiné à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, doit être situé au-dessus de la cote de référence ;

- Absence d'ouverture de tout type au-dessous de la cote de référence ;
- Les eaux de ruissellement et les eaux de toiture devront être collectées et évacuées par l'intermédiaire de réseaux étanches jusqu'à un exutoire approprié et protégé contre l'érosion régressive ;
- Un dispositif de collecte des eaux de ruissellement sera mis en place en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus.

Pour toutes constructions et activités futures concernant les prescriptions relatives aux règles de construction :

- Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisés ;
- Les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements ;
- Tous les massifs de fondations doivent être arasés au niveau du terrain naturel ;
- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- Les planchers et structures et les cuvelages éventuels, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- Les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;
- Les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- Les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence.
- Les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique hydrophobe ;
- Les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence doivent être dotés de dispositifs de mise hors circuit ;
- Toute installation fixe sensible telles qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés à une cote supérieure à la cote de référence.

### 2.4.2. Les orientations du SCOT

Le SCOT Est correspond au territoire intercommunal de la CIREST dont la commune de la Plaine-des-Palmistes fait partie.

Dans le cadre du respect des équilibres naturels et en se basant sur les principes du SAR de 1995, le SCOT Est définit des objectifs d'aménagement et de développement durable qui prennent en compte les préoccupations locales et les problématiques d'aménagement spécifiques à ce territoire réunionnais, ainsi que les composantes environnementales propres au territoire.

Les principes généraux retenus pour ce document d'aménagement intercommunal sont les suivants :

- Construire la ville sur la ville en plaine littorale et créer des « villes sur les mi-pentes ».
- Protéger, valoriser et accroître les espaces agricoles et naturels.
- Permettre un développement économique et touristique diversifié.

Le projet mixte de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de logements n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. **Par conséquent, le projet est compatible avec le SCOT de la CIREST.**

Le SCOT de la CIREST est actuellement en cours de révision. Son approbation est attendue courant 2016.

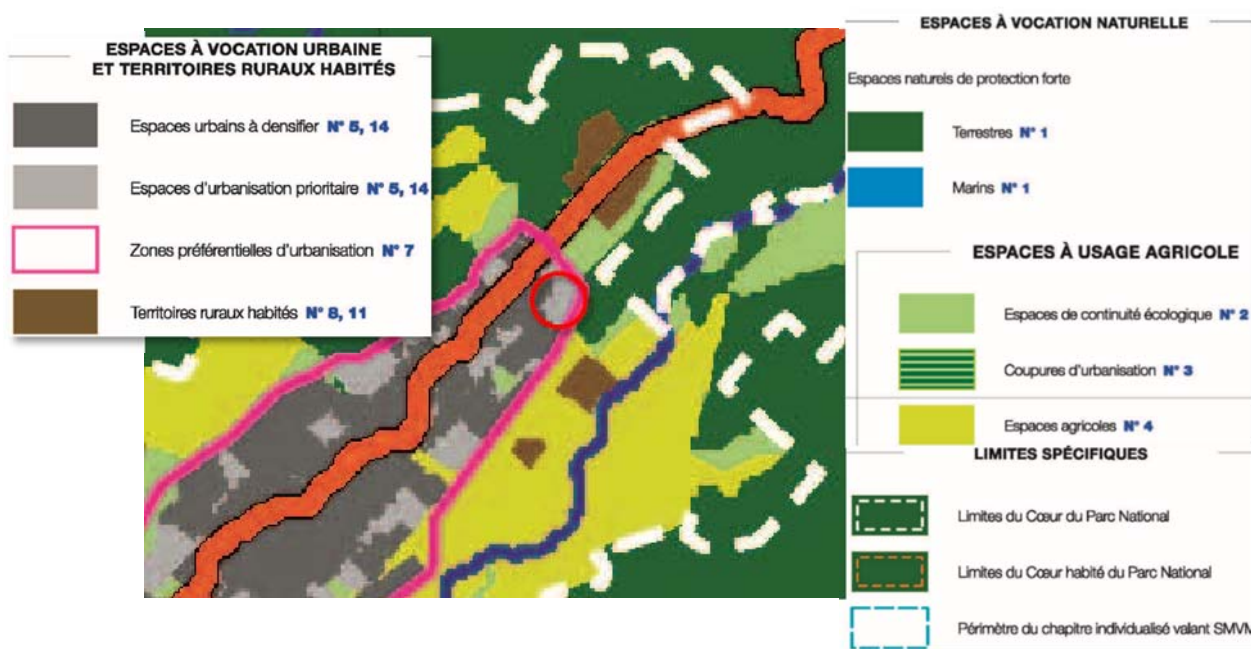


### 2.4.3. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui a été approuvé par décret en date du 22 novembre 2011, fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Il comprend un chapitre particulier, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), permettant l'application de la loi littoral.

Le secteur concerné est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaires (gris clair). Il s'agit des espaces dont le caractère constructible a été reconnu par le SAR et qui doivent recevoir un aménagement prioritaire avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

**La présente modification répond en ce sens aux prescriptions du SAR.**



### 2.4.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de la Plaine-des-Palmistes, approuvé le 29 mai 2013, affirme un projet d'aménagement reposant sur des orientations suivantes :

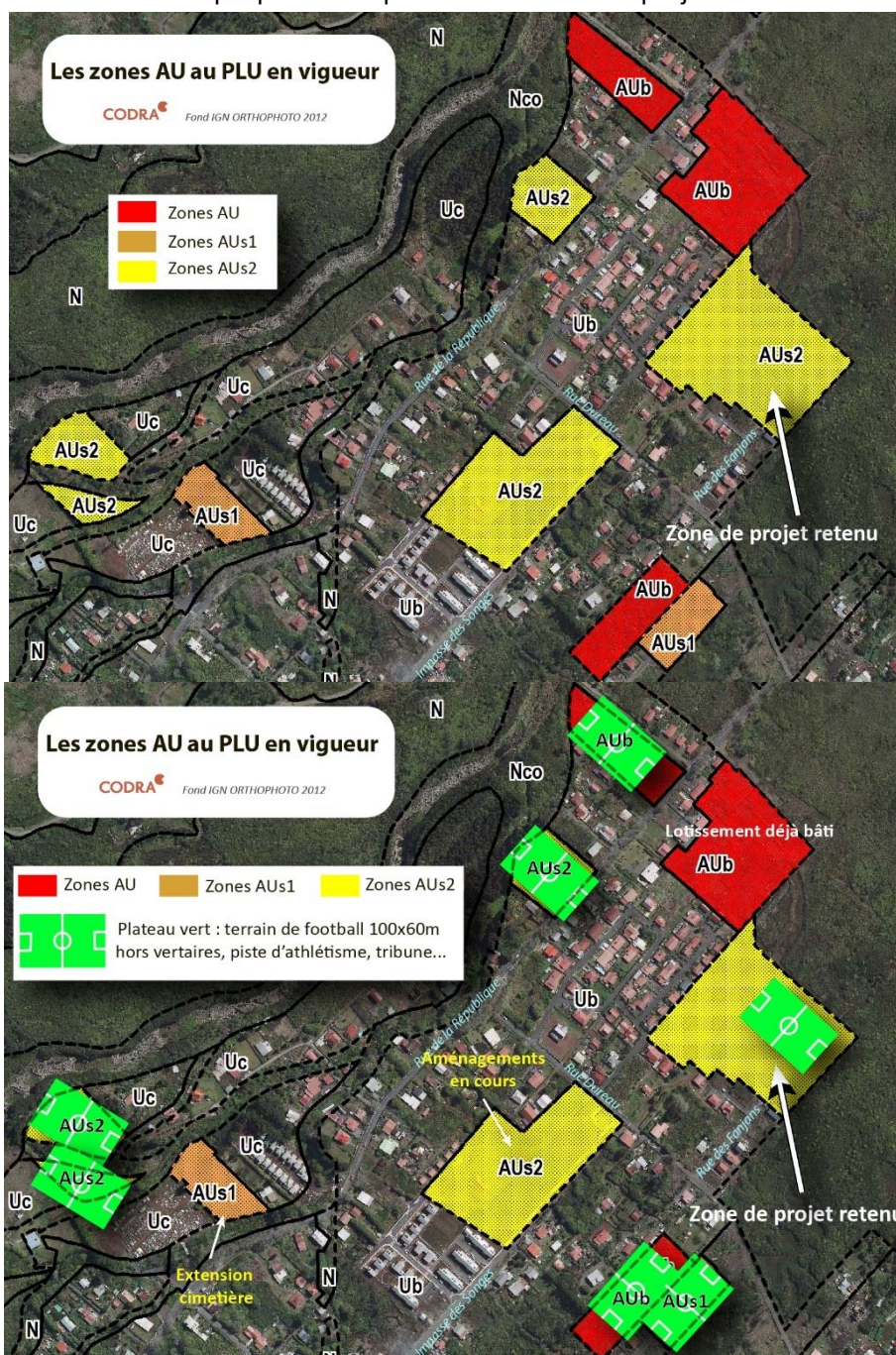
- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif.
- Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale.
- Mettre en place un bouclier environnemental et paysager.
- Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole.

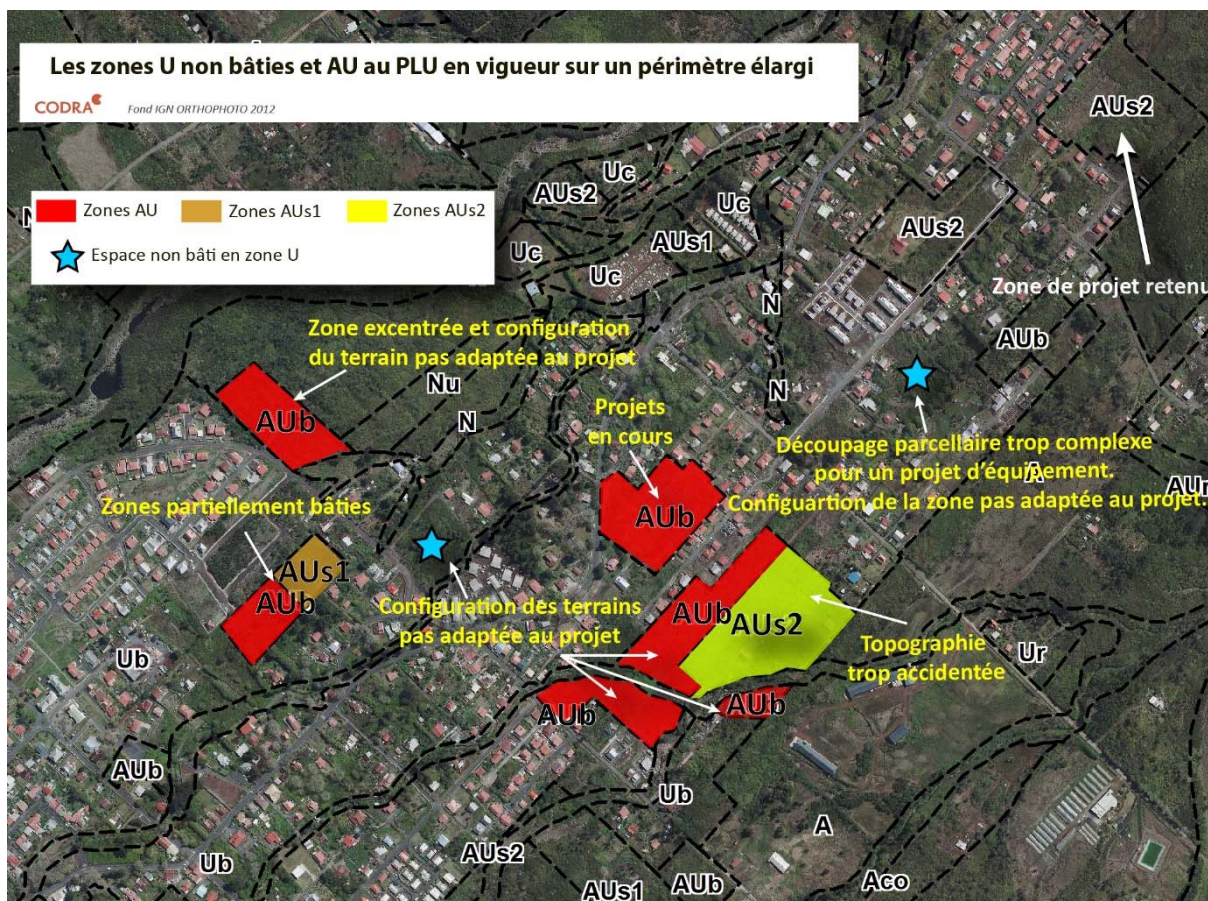
Le projet mixte de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de logements n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD vise également la « mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

### 3/ LA JUSTIFICATION DU PROJET

#### 3.1. LE CHOIX DU ZONAGE

Le foncier de la zone urbaine (zone U) du Premier Village, en grande partie occupé et bâti, ne permet pas d'envisager un équipement de type « plateau vert ». Les rares espaces vierges de construction n'ont pas la configuration adaptée ou font l'objet d'un découpage parcellaire trop important et complexe pour y envisager un équipement. De même, en plus pour certains d'être trop éloignés, les terrains situés en zones AU (ouverture à l'urbanisation à « court terme ») ou AU1 (« moyen terme ») au PLU en vigueur sont soit construits, soit non bâtis mais ne bénéficient pas des dimensions suffisantes pour accueillir un tel équipement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 chemin Dureau est l'unique possibilité pour la réalisation du projet.





Les orientations d'aménagement inscrivent l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUs2 à long terme, à partir de 2020. Le rapport de présentation, non opposable, reprend également cet échéancier prévisionnel indicatif.

Toutefois, le Premier Village n'étant pas pourvu en équipements de sports ou de loisirs de proximité et le développement des zones d'habitat et la construction d'équipements scolaires (ouverture du nouveau groupe scolaire en 2016) accentuant davantage les besoins, le projet est devenu prioritaire. Par ailleurs, l'opération doit également permettre de structurer rapidement les terrains situés à l'arrière des lotissements « les Fougères » et « les Arums » et de relier directement la RN3 à la rue des Songes devenu un axe principal du Premier Village.

Enfin, le règlement du PLU ne fait pas de distinction entre les zones AU1 et AU2, qui couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne uniquement l'ouverture à l'urbanisation des zones AUs à une modification du PLU et à des études préalables nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet.

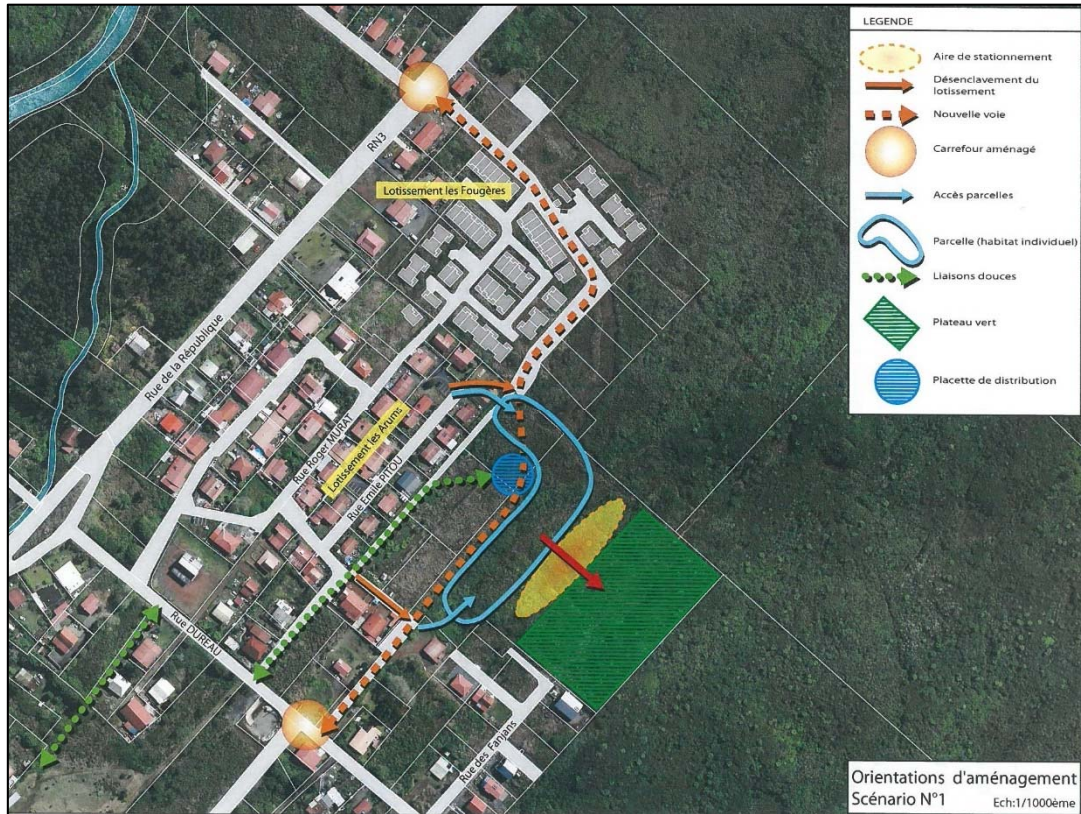
## 3.2. LE SCENARIO PRIVILEGIE

Dans le cadre du projet de création d'un plateau vert chemin Dureau, une étude de faisabilité a été réalisée par la Ville et Sodexi Ingénierie. Deux scénarios ont été envisagés.

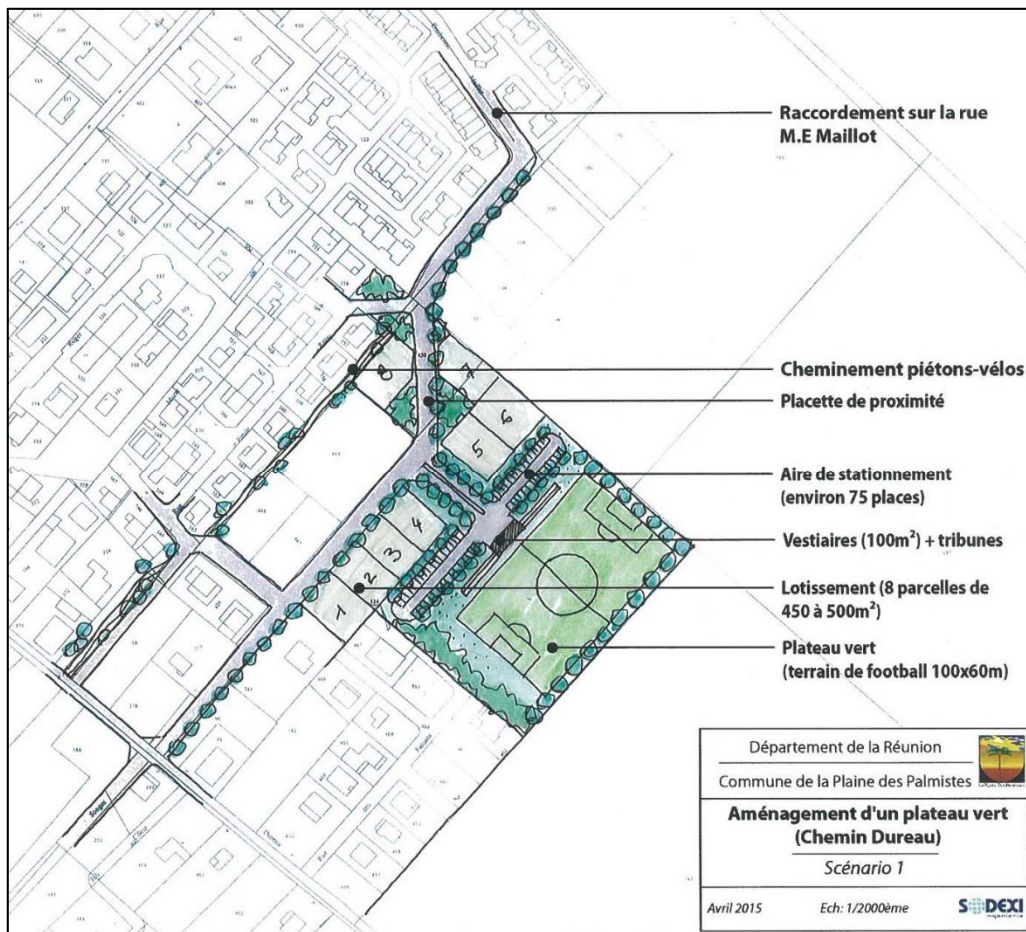
### 3.2.1. Le scénario 1 : un équipement sportif à l'écart

Les orientations d'aménagement proposées pour l'implantation d'un plateau vert sur le quartier Dureau, en aval du premier village s'appuient sur les grands principes suivants :

- créer une nouvelle voie, structurante, dans le prolongement de la rue des Songes qui permettrait de relier la voie traversante déjà réalisée sur le lotissement des Fougères. Ce nouvel axe de desserte nécessite l'aménagement du carrefour sur la RN 3 (travaux réalisés fin 2015 par la Région Réunion) ainsi que le traitement du raccordement sur le chemin Dureau,
- mieux desservir le lotissement des Arums grâce à des jonctions sur cette nouvelle voie, notamment au niveau de la petite aire de jeux pour enfants. Celle-ci pourrait être relocalisée à proximité,
- aménager une liaison douce (piétons et deux roues) le long du lotissement des Arums, entre le plateau vert et le centre du premier village (école),
- organiser un lotissement d'environ 8 parcelles (de l'ordre de 400 à 500 m<sup>2</sup> / parcelle) le long de la future voie de desserte,
- implanter à l'arrière de ce lotissement, en limite de la zone naturelle, un terrain de sport type "stade de grands jeux" engazonné, avec un bâtiment annexe (vestiaires, sanitaires, local technique, etc...) et éventuellement quelques gradins.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015



### 3.2.2. Le scénario 2 : le scénario choisi

Les orientations d'aménagement relatives au deuxième scénario se différencient essentiellement de la première esquisse par la localisation du plateau vert et du lotissement.

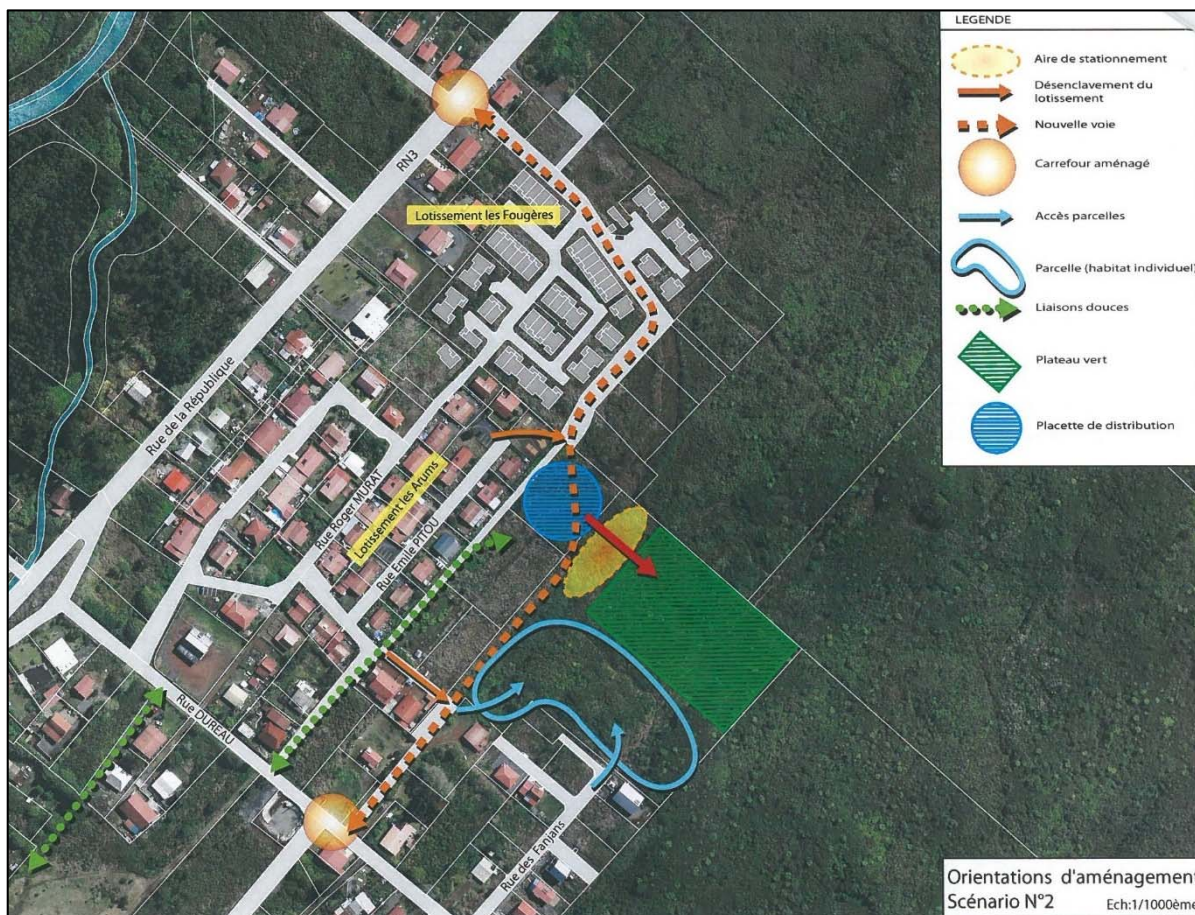
En effet, l'aménagement du stade en partie avale du site avec une orientation Nord-Ouest / Sud-Est permet d'ouvrir et de raccorder directement cet équipement sportif sur la voie de desserte. Il bénéficie ainsi d'une meilleure visibilité sur le quartier.

Un espace public structurant peut ainsi être aménagé en "rotule" à cet endroit sous forme d'une placette avec aire de jeux pour enfants, espace de rencontre et de convivialité, etc ...

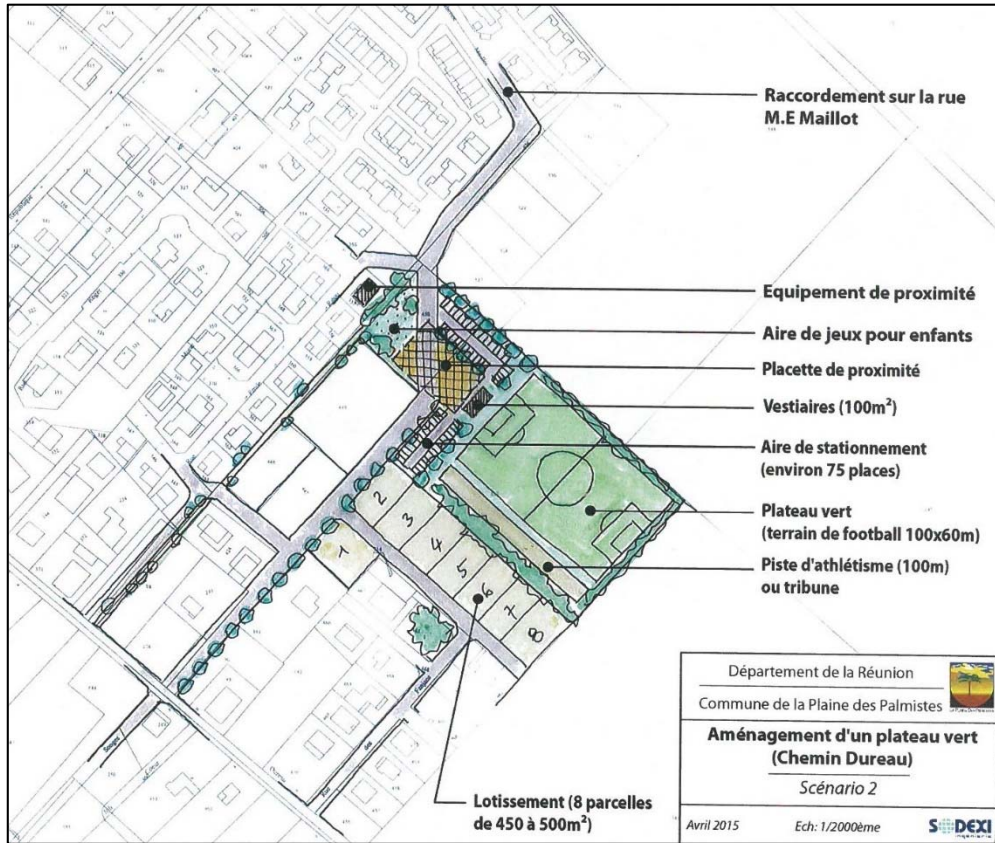
Les parkings sont organisés le long de la nouvelle voie en interface entre la rue et le stade.

Dans cette configuration le lotissement peut être implanté dans le prolongement des parcelles du lotissement des Fanjans, en surplomb du terrain de sport. Il est desservi par une voie pouvant éventuellement être maillée sur la rue des Fanjans. Cette implantation apparaît valorisante en terme d'organisation urbaine de ce secteur du quartier.

Il s'agit du scénario privilégié par la Commune.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), Sodexi Ingénierie, novembre 2015

## 4/ LA MODIFICATION DU PLU

### 4.1. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

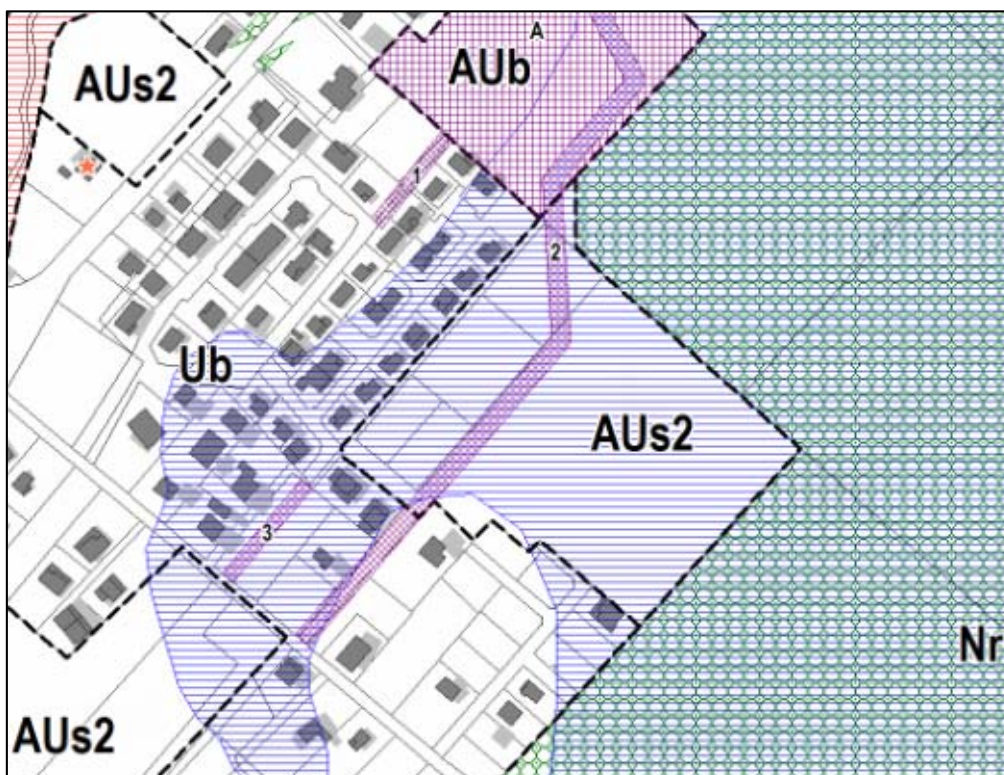
#### 4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet mixte de création d'équipements et logements en zone AUs2. Il s'agit d'une zone couvrant des espaces réservés à l'urbanisation future qui, actuellement, n'ont pas une capacité suffisante de réseaux et de conditions d'accès pour desservir les futures constructions. En outre, des études préalables sont nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet. **Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU afin de rendre la zone urbanisable (zone AUindicée).**






#### 4.1.2. Le plan de zonage actuel

Le PLU en vigueur classe le terrain destiné à accueillir le projet mixte de création d'équipements et de logements en zone AUs2.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur




## Légende

-  Limite de zone
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé pour le logement
-  Espace Boisé Classé
-  Principe de liaison




### Protection des constructions au titre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme

-  Bâtiment patrimonial
-  Bâtiment d'intérêt majeur

### Espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

-  Espace hors agglomération

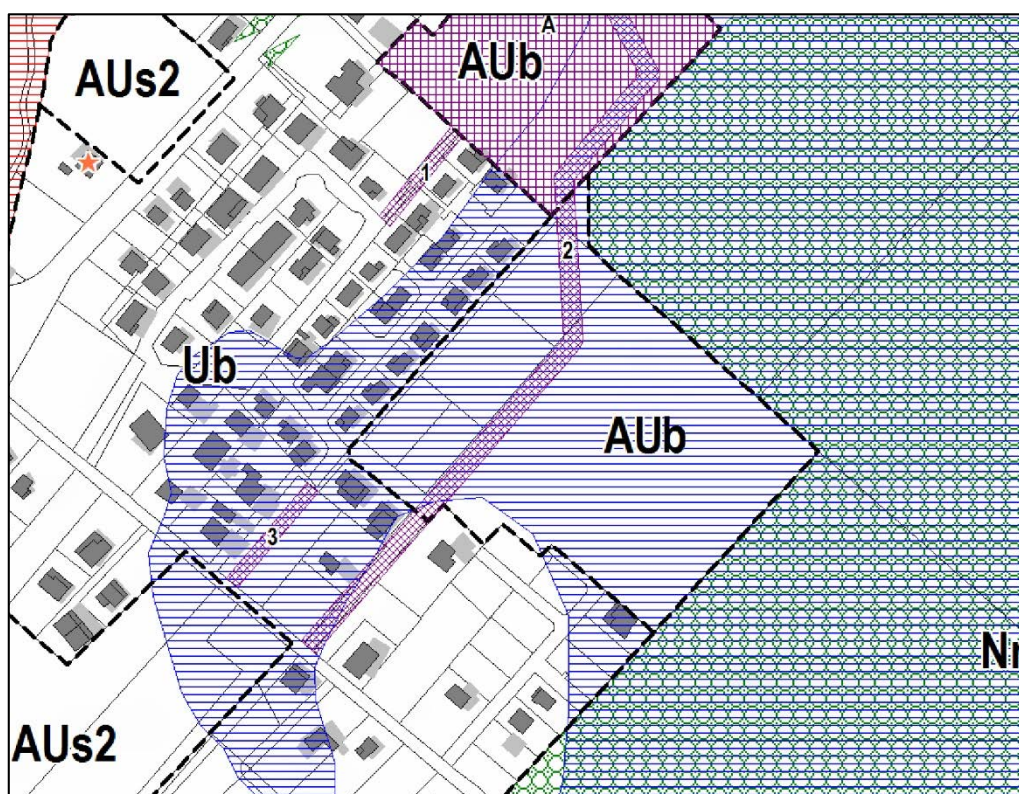
### Plan de prévention des risques naturels approuvé le 5 décembre 2011

-  R1 : principe d'interdiction - aléa élevé ou très élevé pour les mouvements de terrain et/ou fort pour les inondations
-  R2 : principe d'interdiction - aléa moyen pour les mouvements de terrains
-  B2 : principe de prescriptions - aléa moyen pour les inondations

#### 4.1.3 Le plan de zonage modifié

Il est proposé de **délimiter cette zone de 2,8 hectares en AUb**. La zone AU indicée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



#### 4.2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Pour appliquer le règlement des zones AU, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes, à savoir **dans ce cas Ub** pour **AUb**. La zone Ub correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle s'applique aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles. Par conséquent, **le projet est compatible aux occupations et destinations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'avec l'ensemble des règles qui s'y reportent.**

#### 4.2.1 La modification du règlement de la zone Ub

Afin de favoriser l'implantation d'activités de commerce de grande et moyenne surface dans le centre-ville, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ub. Ces modifications concernent les règles des articles 6, 10, 11 et 13.

Les modifications figurent en rouge et surligné.

*PLU en vigueur*

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.2 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait minimal est porté à 5,00 mètres.

#### **6.3 - EXCEPTION**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

*PLU modifié*

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.2 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

**Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la distance minimale par rapport à l'alignement est de 10 mètres.**

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait minimal est porté à 5,00 mètres.

**6.3 - EXCEPTION**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) 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 au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

*PLU en vigueur*

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

**10.1 - REGLE GENERALE**

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.

(etc.)

*PLU modifié*

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - REGLE GENERALE**

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

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 4 mètres.**

(etc.)

*PLU en vigueur*

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

### **11.3 - TOITURES**

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°.

(...)

### **11.4 – CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

*PLU modifié*

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

**11.3 - TOITURES**

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.**

(...)

**11.4 – CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.**
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

*PLU en vigueur*

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

**13.3 - ESPACES LIBRES**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

*PLU modifié*

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

**13.3 - ESPACES LIBRES**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.**

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

## 4.2.2 La modification du règlement de la zone Ur

Afin de favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ur. Ces modifications concernent uniquement les règles de hauteur prévues à l'article 10.

Les modifications figurent en rouge et surligné.

*PLU en vigueur*

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

#### **10.1 - REGLE GENERALE**

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

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

#### **10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

*PLU modifié*

**ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - REGLE GENERALE**

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

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

**- dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant au moins 10 logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, les hauteurs sont portées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Les constructions sont limitées à R+1+c.**

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

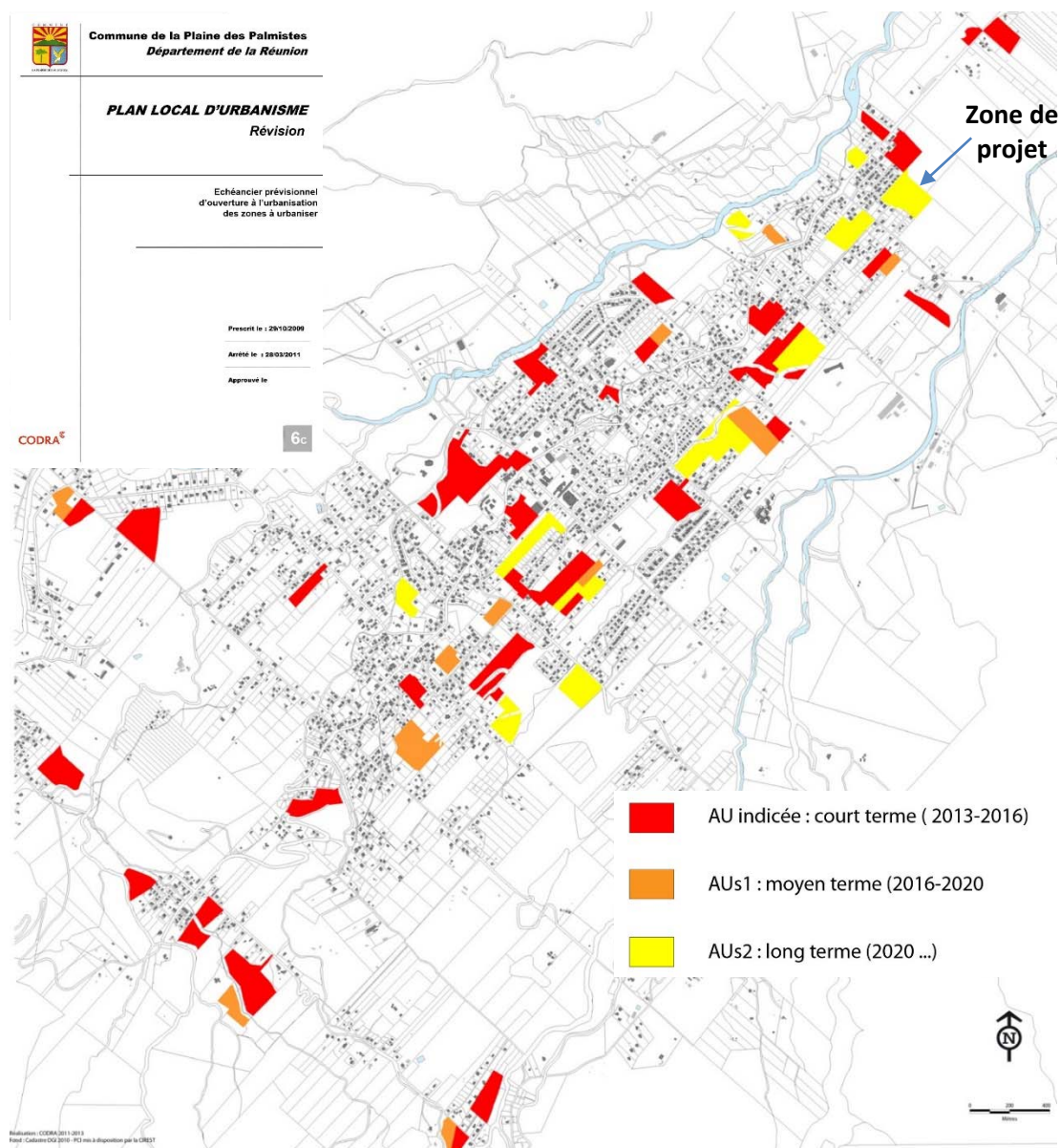
### 4.3. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 4.3.1 Les motifs des changements apportés aux orientations d'aménagement

Une carte d'orientations d'aménagement affiche l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUs2 à long terme, à partir de 2020. S'il s'agit bien d'une carte prévisionnelle, il convient néanmoins de la mettre à jour et d'intégrer la zone du projet en zonage AU indiquée, zone d'ouverture à l'urbanisation à court terme, cohérente au regard du besoin urgent du projet.

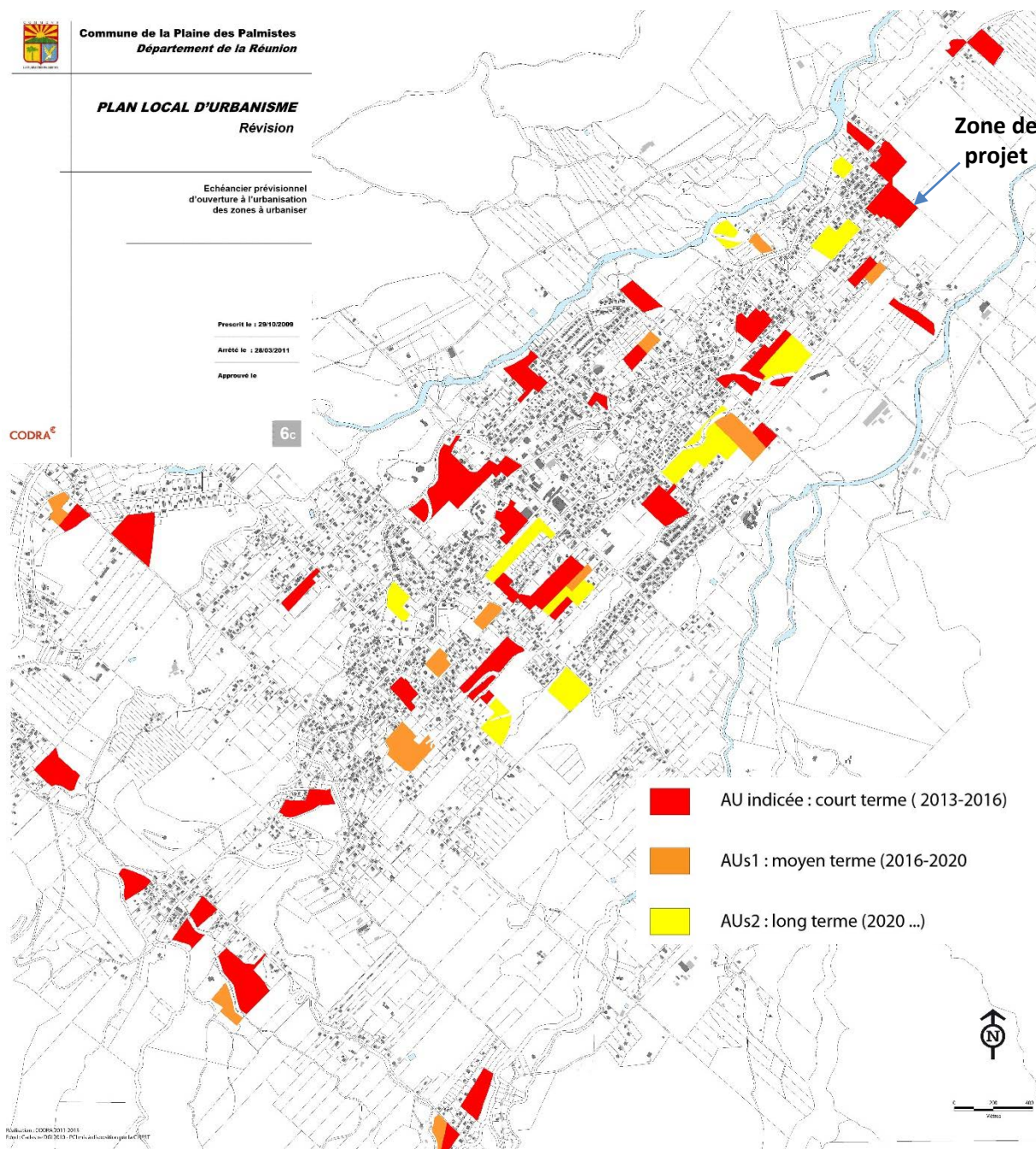
#### 4.3.2 L'orientation d'aménagement actuelle

##### Extrait de l'orientation d'aménagement du PLU en vigueur



### 4.3.3 L'orientation d'aménagement modifié

#### Extrait de l'orientation d'aménagement du PLU **modifié**



## 4.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

### 4.4.1 Les motifs des changements apportés au rapport de présentation

Le changement apporté au rapport de présentation consiste en une mise à jour du chapitre 3 « *Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement – les Orientations d'aménagement - échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* ».

En effet, dans le cadre de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone du projet plateau vert / logements étant inscrite en zone AUs2 au PLU en vigueur, le rapport de présentation y évoque une urbanisation à long terme, à partir de 2020 (réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU). Il convient donc d'inscrire la zone AUs2 du projet en zone AU dans la carte insérée au rapport de présentation et de mettre à jour les références aux superficies des zones du PLU.

### 4.4.2 Le rapport de présentation actuel

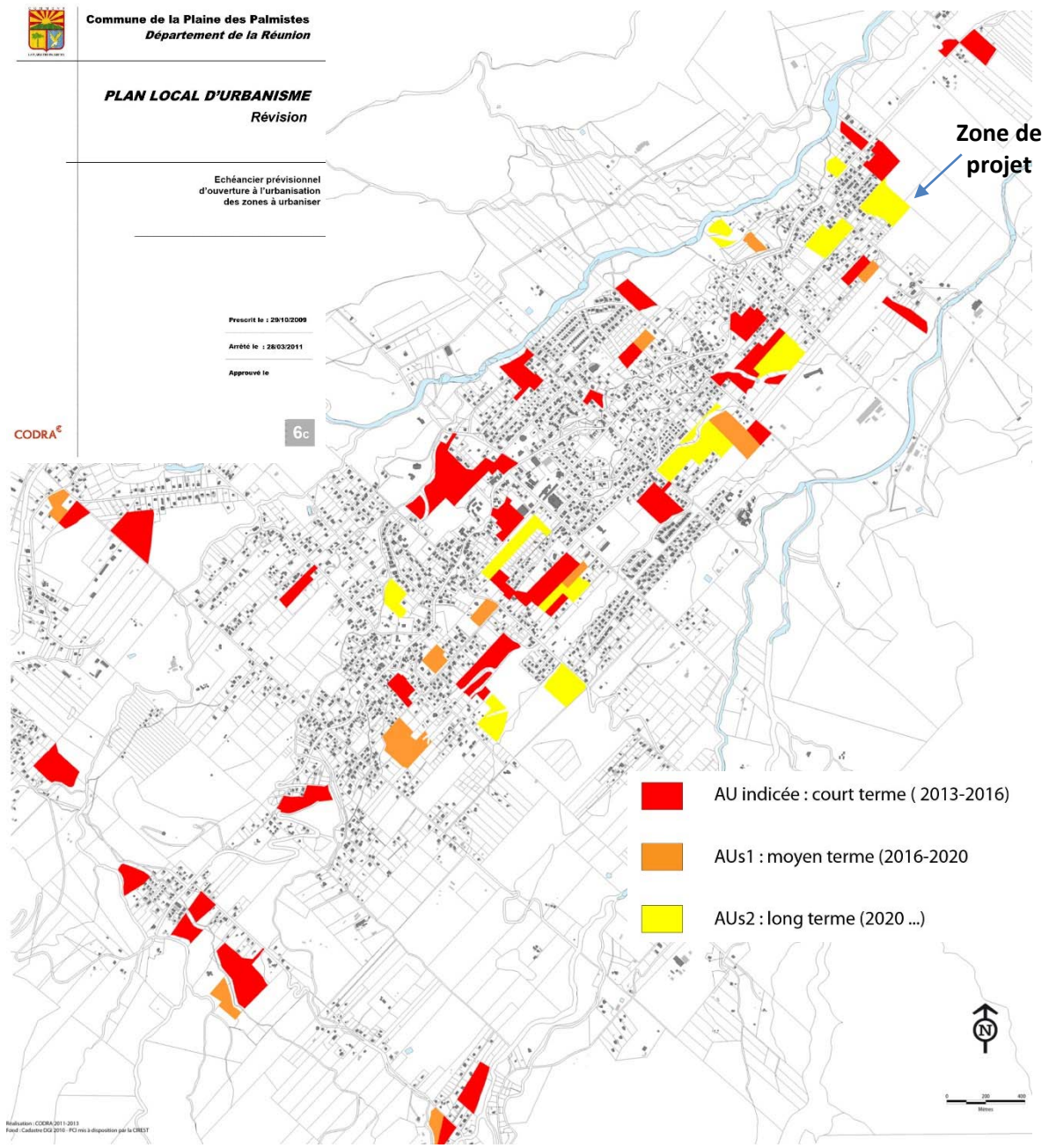
**Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « les Orientations d'aménagement » - « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables » dans le rapport de présentation du PLU en application.**

*L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échancier constitue l'un des leviers de la commune pour contrôler le développement de son territoire et s'assurer ainsi des capacités de la commune à recevoir les populations correspondantes. Il s'agit plus particulièrement d'offrir un niveau d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure qui soit à la mesure de la population attendue.*

*L'objectif de 1 900 logements pour les dix prochaines années se concrétisera essentiellement dans les zones AU à 80% et environ 20% en zone urbaine (l'essentiel des dents creuses étant classé en zone à urbaniser).*

*Les zones à urbaniser (AU) sont classées en différentes catégories qui indiquent, pour celles vouées à l'habitat, directement l'objectif de réalisation :*

- *Zone AU indicée (AUb, AUc, AUr) : court terme / réalisation possible immédiatement = 42 ha ; soit 840 logements admissibles assez rapidement.*
- *Zone AUs1 : réalisation 3 à 6 ans après l'approbation du PLU = 11 ha, soit 220 logements à moyen terme.*
- *Zone AUs2 : réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU = 22,6 ha, soit 450 logements à long terme*



Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « Superficies du PLU » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* » dans le rapport de présentation du PLU en application.

<b>PLU 2004</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>435,0</b>
UA	22,0
UB	15,7
UC	204,5
UR	157,5
UT	31,7
UE	3,6
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>134,5</b>
AU	26,0
Aua	4,3
Aub	4,6
Auc	80,1
Aue	3,0
Aur	12,7
Aut	3,8
<b>Zones agricoles</b>	<b>1466,6</b>
AP	1295,7
AR	170,9
<b>Zones naturelles</b>	<b>6248,0</b>
NN	6151,3
NT	96,7
<b>Périmètre communal</b>	<b>8284,1</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	570

<b>PLU 2013 (approuvé)</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>478,7</b>
Ua	9,6
Ub	237,9
Uc	88,9
Ur	139,3
Ue	3,0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>89,5</b>
Aub	25,9
Auc	12,6
Aur	12,3
Aue	3,7
AUs1	12,4
AUs2	22,6
<b>Zones agricoles</b>	<b>1043,7</b>
A	911,9
Aco	87,8
Ama	44,0
<b>Zones Naturelles</b>	<b>6679,2</b>
N	552,5
Nr	5281,7
Nco	184,4
Np	619,8
Nto	28,1
Nma	2,4
Nu	10,2
<b>Périmètre communal</b>	<b>8291,0</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	568

#### 4.4.3 Le rapport de présentation modifié

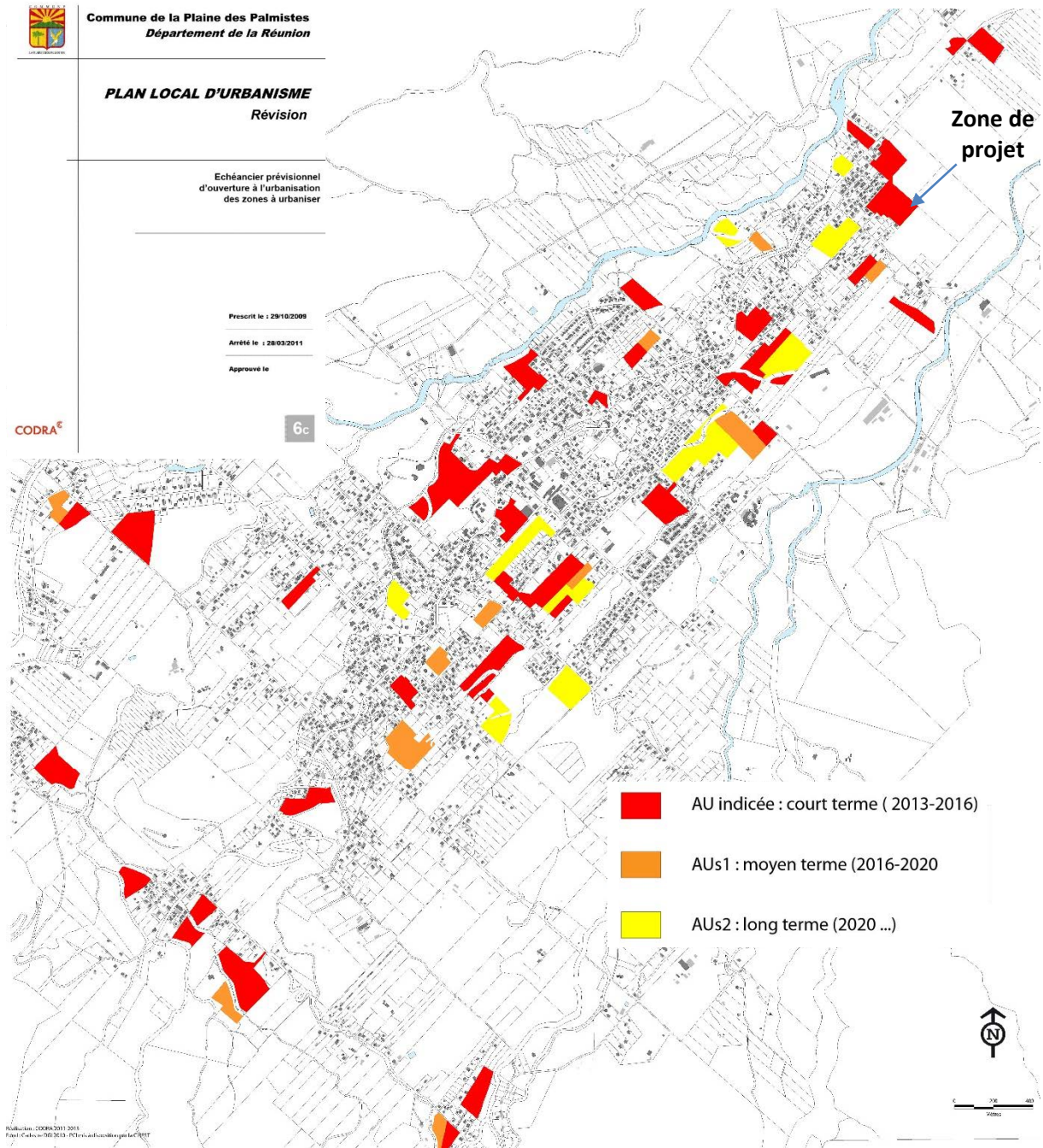
**Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « les Orientations d'aménagement » - « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables » dans le rapport de présentation du PLU modifié.**

*L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échéancier constitue l'un des leviers de la commune pour contrôler le développement de son territoire et s'assurer ainsi des capacités de la commune à recevoir les populations correspondantes. Il s'agit plus particulièrement d'offrir un niveau d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure qui soit à la mesure de la population attendue.*

*L'objectif de 1 900 logements pour les dix prochaines années se concrétisera essentiellement dans les zones AU à 80% et environ 20% en zone urbaine (l'essentiel des dents creuses étant classé en zone à urbaniser).*

*Les zones à urbaniser (AU) sont classées en différentes catégories qui indiquent, pour celles vouées à l'habitat, directement l'objectif de réalisation :*

- *Zone AU indicée (AUb, AUc, AUr) : court terme / réalisation possible immédiatement = 44,8 ha ; soit 840 logements admissibles assez rapidement.*
- *Zone AU1 : réalisation 3 à 6 ans après l'approbation du PLU = 11 ha, soit 220 logements à moyen terme.*
- *Zone AU2 : réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU = 19,8 ha, soit 450 logements à long terme*



Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « Superficies du PLU » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* » dans le rapport de présentation du PLU **modifié**.

<b>PLU 2004</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>435,0</b>
UA	22,0
UB	15,7
UC	204,5
UR	157,5
UT	31,7
UE	3,6
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>134,5</b>
AU	26,0
Aua	4,3
Aub	4,6
Auc	80,1
Aue	3,0
Aur	12,7
Aut	3,8
<b>Zones agricoles</b>	<b>1466,6</b>
AP	1295,7
AR	170,9
<b>Zones naturelles</b>	<b>6248,0</b>
NN	6151,3
NT	96,7
<b>Périmètre communal</b>	<b>8284,1</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	570

<b>PLU 2013 (approuvé)</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>478,7</b>
Ua	9,6
Ub	237,9
Uc	88,9
Ur	139,3
Ue	3,0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>89,5</b>
Aub	<b>28,7</b>
Auc	12,6
Aur	12,3
Aue	3,7
AUs1	12,4
AUs2	<b>19,8</b>
<b>Zones agricoles</b>	<b>1043,7</b>
A	911,9
Aco	87,8
Ama	44,0
<b>Zones Naturelles</b>	<b>6679,2</b>
N	552,5
Nr	5281,7
Nco	184,4
Np	619,8
Nto	28,1
Nma	2,4
Nu	10,2
<b>Périmètre communal</b>	<b>8291,0</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	568

## 5/ LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

### 5.1. L'HYDRAULIQUE

Le projet d'aménagement se situe dans une zone exposée à un aléa moyen d'inondation. Ce risque d'inondation est lié au faible dimensionnement des ouvrages existants par rapport à l'urbanisation du secteur : caniveaux ou fossés à ciel ouvert passant en servitude, peu de zones de rétention alors que le bassin versant est urbanisé, ce qui génère de faibles temps de concentration.

Toutefois, un ouvrage de rétention (bassin à l'air libre), a été réalisé par la Ville pour temporiser et réguler les écoulements d'eaux pluviales. Le projet permet d'augmenter le stockage et de limiter le risque d'inondation en aval. Ces dispositions ne permettent pas d'améliorer la situation en amont de l'opération, toujours tributaire des réseaux existants et de leur capacité.

Un nouvel exutoire principal sera donc créé sous la nouvelle voie, en by-passant le bassin actuel. Cet émissaire sera dimensionné en fonction du bassin versant déterminé en amont, pour les pluies Q30. L'aménagement du nouveau bassin de rétention sera réalisé en utilisant les terrassements en déblais/remblais du plateau vert.

La structure de la partie aval du plateau sera constituée d'arches PVC servant au stockage de l'eau.

La réalisation des levés topographiques permettra de caler définitivement l'altimétrie du plateau vert permettant la mise en œuvre, à moindre coût, de cette surélévation. Ce dispositif ne devra pas mettre en cause les conditions d'accès PMR de l'équipement sportif.

Enfin, un exutoire à débit contrôlé permettra la vidange du réservoir tampon en dehors du temps de l'épisode pluvieux. Eventuellement, l'eau provisoirement stockée pourra également être réutilisée pour l'arrosage du plateau vert, si celui-ci bénéficie d'un engazonnement naturel.

### Le projet hydraulique



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015

## 5.2. LES RESEAUX DIVERS

Les lotissements en amont de l'opération sont de réalisation relativement récente, et les réseaux y sont de conception moderne. Les travaux d'aménagements devront prévoir l'amenée d'eau nécessaire à la défense incendies de l'équipement public (ERP), et les adductions nécessaires aux logements créés. La vérification auprès d'EDF sera faite pour vérifier les conditions d'alimentations de l'équipement sportif, dont la puissance nécessaire (liée à l'éclairage normalisé des terrains de sports) nécessitera une alimentation de type BT/TC ( $P > 36$  kVA).

Enfin, pour les nouvelles constructions, comme pour l'équipement sportif, un système d'assainissement commun ou individuel devra être pris en compte.

## 5.3. LA QUALITE DE L'AIR

La nature du projet (équipements de loisirs et logements) n'engendrera pas d'émission d'odeurs particulière. Elle conduira à une augmentation limitée du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

#### **5.4. LES EMISSIONS SONORES**

Les émissions sonores liées au fonctionnement de l'équipement sont limitées. En effet, le plateau vert sera situé en limite d'une zone naturelle non bâtie. De même, espaces publics et placette serviront de zones tampons entre l'équipement et les zones d'habitations.

#### **5.5. LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE**

L'étude d'aménagement de la zone vise à assurer la faisabilité opérationnelle et l'intégration des équipements, des abords et des logements dans le tissu urbain et l'environnement existant.

L'orientation Nord-Ouest/Sud-Est du stade en partie avale du site lui permettra de bénéficier d'une meilleure visibilité sur le quartier.

La configuration du lotissement de logements prévu dans le prolongement des terrains des Fanjans favorise la continuité et la cohérence urbaine.

Par ailleurs, le gabarit, les caractéristiques routières et le traitement des abords de la nouvelle voie créée dans le cadre du projet dans le prolongement de la rue Maillot devront contribuer à lui procurer une image urbaine tout en privilégiant la sécurité des riverains et l'intégration paysagère.

De même, l'aménagement d'une placette conduira à l'embellissement du quartier.