



**Commune de Trois Bassins**  
***Département de la Réunion***

***PLAN LOCAL D'URBANISME***

**Règlement**

---

**Prescrit le 08 décembre 2011**

---

**Arrêté le 30 juin 2016**

---

**Approuvé le 21 février 2017**

**Modifié le 02 juin 2022**

# SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
<i>Zone Ua</i> .....	10
<i>Zone Ub</i> .....	25
<i>Zone Uc</i> .....	39
<i>Zone Ue</i> .....	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	63
<i>Zone AU indiquée</i> .....	64
<i>Zone AUs</i> .....	70
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	73
<i>Zone A</i> .....	74
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	83
<i>Zone N</i> .....	84
ANNEXES.....	94

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, R.123-1 à R.123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015) ainsi que le 2° de l'article R.151-1, de l'article R.151-4, du 1° de l'article R.151-23 et du 1° de l'article R.151-25 (dans leur rédaction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016).

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Trois Bassins, conformément aux dispositions 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 au code de l'urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU.

4

#### **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.151-43 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le 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 - 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**

---

5

En application 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 par le code de l'urbanisme.

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

Conformément au 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 Trois Bassins quatre types de zones urbaines :

- **La zone Ua** : zone mixte qui correspond aux espaces de centralité de Trois-Bassins et regroupe par ailleurs, les principaux commerces, services et équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré. Il existe un secteur **Uaa**, couvrant l'hypercentre de Trois-Bassins, dans lequel la constitution d'un front bâti sur rue est encouragée.
- **La zone Ub** : zone mixte qui correspond à la périphérie du centre-ville de Trois-Bassins et aux espaces urbanisés littoraux. Elle regroupe notamment les quartiers de Bois de Nèfles, de Montvert et de la Souris Blanche.

- **La zone Uc** : zone mixte qui correspond aux écarts ruraux habités tels que Petite Ravine, Cocâtre et Piveteau ainsi qu'à des secteurs de sensibilité particulière.
- **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 au 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 Trois Bassins deux types de zones à urbaniser :

- **La zone AU indicée** : 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. Il existe deux types de zones :
  - Les zones 1AU indicée, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
  - Les zones 2AU indicée, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée entrepris.
- **La zone AUs** : zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe un secteur **AUse** réservé au développement de l'activité artisanale. Pour ces zones, 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.

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

Conformément au 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 Trois Bassin **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** correspondant plus particulièrement au secteur irrigable, deux secteurs distincts :

- **Acu** : correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011.
- **Arh** : dans lesquels conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions d'habitation peuvent être autorisées dans des

secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.

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

Conformément au 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 Trois Bassins **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, cinq secteurs distincts :

- **Nr** : correspondant aux réservoirs à biodiversité
- **Nco** : correspondant aux corridors écologiques
- **Nfo** : 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
- **Nli** : correspondant aux espaces remarquables du littoral

#### **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 au 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.151-19 du code 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.151-19 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.

## **9- L'assainissement des eaux usées**

En application de l'article L.2224-8 du code CGCT, la commune de Trois Bassins est compétente en matière d'assainissement des eaux usées et délimite les zones relevant de l'assainissement collectif et celles qui demeurent en assainissement non collectif.

Pour les constructions situées dans le zonage d'assainissement collectif, en application de l'article 1331-1 et suivant du code de la santé publique, le raccordement au réseau est obligatoire. Les constructions situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées.

Ces installations doivent respecter l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par celui du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 et à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.152-3 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 aux espaces de centralité de Trois-Bassins et regroupe par ailleurs, les principaux commerces, services et équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.*

*Il existe un secteur **Uaa**, couvrant l'hypercentre de Trois-Bassins, dans lequel la constitution d'un front bâti sur rue est encouragée.*

## 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
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 degrés (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 degrés), 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).

10

### 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.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article Ua 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
8. La démolition partielle ou totale de toute construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 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 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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.151-19 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, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.
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.151-19 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. **Pour les constructions autres que les équipements publics, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

**La clause densité suivante s'applique pour toutes les opérations d'aménagement et toutes les constructions :**

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à 30 logements par hectare. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à 30 équivalents logements par hectare. L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :**

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé <sup>(1)</sup> au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

<sup>(1)</sup> A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

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

---

### **3.1 - Accès**

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 peut être interdit.

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

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

### **3.2 - 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 voies doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent (conforme aux normes en vigueur) lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. 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. Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres. Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytoremédiation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...)

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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

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

---

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

## **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 par le code de l'urbanisme.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

### **6.2 - Règle générale**

Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat peuvent être implantées à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, à l'exception de celles consacrant un rez-de-chaussée à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat qui dans ce cas peuvent être implantées 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 4,00 mètres.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 17 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN1a.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres minimum du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au-dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,

- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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.151-19 du code de l'urbanisme,

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

---

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 par le code de l'urbanisme.

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent 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 propriété 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.

---

15

### **7.2 - Règle générale pour les limites latérales**

**Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.**

- **Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.**
- **Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.**

**Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

Dans le secteur **Uaa**, elles doivent joindre au moins une des deux limites séparatives. Elles peuvent joindre les deux.

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 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

### **7.4 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

---

## **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**

La distance (D) entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres 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, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- **pour les piscines non couvertes** (*Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022*)
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

## **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 par le 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 de la construction y compris les bâtiments annexes. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

### **9.2 - Règle**

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

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.3 - Exception**

- Lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 80% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 80%

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur **Uaa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faîtage.

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

**En cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante**, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires sans excéder la hauteur maximale définie au présent article (Cf. Schéma en annexe).

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

### **10.3 - 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 40%,
- 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 au-dessus de 400 mètres d'altitude, 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,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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.

Les bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%,
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.

### **11.1 - 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'aménagement de percements de vitrines (commerces, bureaux...) devra respecter la composition générale de la façade.

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,

- d'employer le bois (bardage, clin, bardeaux ...) et le basalte,
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres (inertie faible),
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraîcheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 600 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- Au-dessus de la cote 600 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes ...), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

De part et d'autre des rues du Général de Gaulle et François de Mahy, il est demandé un marquage des soubassements et des niveaux (mise en œuvre de bardage, jeu de couleurs, jeu de matériaux, éléments de modénature...).

## **11.2 – Toitures**

La couleur blanche est interdite.

Les lucarnes de toit de type chien-assis sont interdites (cf. croquis).

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :
- soit 30 à 50% et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
- entre 40 et 45% et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres,
- Pour les combles, de réaliser des lucarnes de toit à deux pans (dites jacobines ou chevalet) et des lucarnes de toit à croupe (dites capucines) (cf. croquis).

## **11.3 - Clôtures et murs**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que Les grilles réalisées en fer à béton.

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

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

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

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

**Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

## **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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier **inférieur**) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.  
Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : **1 place de stationnement pour 3 chambres** ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1 place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

*(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

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.

**En tout état de cause, pour les constructions à destination autre que l'habitation, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).**

## 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.

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

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles du 1<sup>er</sup> degré (hors maternelle), cinq emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **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 - Espaces libres**

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. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à 10%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

**Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes et endémiques de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres...).

### **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 la périphérie du centre-ville de Trois-Bassins et aux espaces urbanisés littoraux. Elle regroupe notamment les quartiers de Bois de Nèfles, de Montvert et de la Souris Blanche*

## **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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
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.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
8. La démolition partielle ou totale de toute construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 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 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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.151-19 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 Ub 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.
2. 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.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.
5. 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.
6. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.
7. **Pour les constructions autres que les équipements publics, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.**  
(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

**La clause densité suivante s'applique pour toutes les opérations d'aménagement et toutes les constructions :**

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à 30 logements par hectare. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.

2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à 30 équivalents logements par hectare. L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :**

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé <sup>(1)</sup> au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

*(1) A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.*

---

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

---

### **3.1 - 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 peut être interdit.

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

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

### **3.2 - 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 voies doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent (conforme aux normes en vigueur) lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. 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. Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres. Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

28

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phyto-rémediation / déboureur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...)

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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

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

---

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

## **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 par le code de l'urbanisme.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. 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. Lorsqu'il existe un 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

29

### **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 4,00 mètres.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 17 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN1a.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres minimum du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

### **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, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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.151-19 du code de l'urbanisme.

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

---

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 par le code de l'urbanisme.

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent 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 propriété 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 pour les limites latérales**

**Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.**

- **Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.**
- **Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.**

**Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

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 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

### **7.4 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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**

La distance (D) entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres 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, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- **pour les piscines non couvertes** (*Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022*)
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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 par le 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 de la construction y compris les bâtiments annexes. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

32

### **9.2 - Règle**

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

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.3 - Exception**

- Lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 70% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 70%

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

## **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

**En cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante**, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires sans excéder la hauteur maximale définie au présent article (Cf. Schéma en annexe).

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

## **10.3 - 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 40%,
- 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 au-dessus de 400 mètres d'altitude, 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,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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'entoure. 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 bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%,
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.

### **11.1 - 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'aménagement de percements de vitrines (commerces, bureaux...) devra respecter la composition générale de la façade.

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardage, clin, bardeaux ...) et le basalte,
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres (inertie faible),
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraîcheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 600 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La

porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,

- Au-dessus de la cote 600 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes ...), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

## **11.2 – Toitures**

La couleur blanche est interdite.

Les lucarnes de toit de type chien-assis sont interdites (cf. croquis).

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :
- soit 30 à 50% et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
- entre 40 et 45% et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres,
- Pour les combles, de réaliser des lucarnes de toit à deux pans (dites jacobines ou chevalet) et des lucarnes de toit à croupe (dites capucines) (cf. croquis).

## **11.3 - Clôtures et murs**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que Les grilles réalisées en fer à béton.

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

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

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

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

**Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

## **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**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier **inférieur**) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.

2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : **1 place de stationnement pour 3 chambres** ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.

4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1 place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

*(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

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.

**En tout état de cause, pour les constructions à destination autre que l'habitation, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).**

### **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.

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

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles du 1<sup>er</sup> degré (hors maternelle), cinq emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **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 - Espaces libres**

Au minimum 30% 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. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à 20%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

**Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.** *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes et endémiques de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres...).

## **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 correspond aux écarts ruraux habités tels que Petite Ravine, Cocâtre et Piveteau ainsi qu'à des secteurs de sensibilité particulière.*

## **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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R.174-2 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.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article U<sub>b</sub> 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
8. La démolition partielle ou totale de toute construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 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 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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.151-19 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 Uc 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, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.
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.151-19 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. **Pour les constructions autres que les équipements publics, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.**  
(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :**

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé <sup>(1)</sup> au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

<sup>(1)</sup> A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

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

---

### **3.1 - 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 peut être interdit.

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

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

### **3.2 - 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 voies doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent (conforme aux normes en vigueur) lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. 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. Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres. Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

## **4.3 - Eaux pluviales**

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytoremédiation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...)

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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

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

---

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

## **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 par le code de l'urbanisme.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

### **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 4,00 mètres.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 17 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN1a.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres minimum du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

### **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, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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.151-19 du code de l'urbanisme.

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

---

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 par le code de l'urbanisme.

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent 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 propriété 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 pour les limites latérales**

**Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.**

- **Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.**
- **Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.**

**Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

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 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

## **7.4 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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**

La distance (D) entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres 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, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres,

- **pour les piscines non couvertes** (*Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022*)
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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 par le 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 de la construction y compris les bâtiments annexes. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière,

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

46

### **9.3 - Exception**

- Lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 60% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 60%.

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

- 8,50 mètres au faîtage

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

**En cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante**, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires sans excéder la hauteur maximale définie au présent article (Cf. Schéma en annexe).

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

### **10.3 - 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 20%,
- 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 au-dessus de 400 mètres d'altitude, 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,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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.

Les bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%,
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.

### **11.1 - 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'aménagement de percements de vitrines (commerces, bureaux...) devra respecter la composition générale de la façade.

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardage, clin, bardeaux ...) et le basalte,
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres (inertie faible),
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraîcheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 600 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- Au-dessus de la cote 600 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,

- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes ...), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

## **11.2 - Toitures**

La couleur blanche est interdite.

Les lucarnes de toit de type chien-assis sont interdites (cf. croquis).

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :
- soit 30 à 50% et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
- entre 40 et 45% et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres,
- Pour les combles, de réaliser des lucarnes de toit à deux pans (dites jacobines ou chevalet) et des lucarnes de toit à croupe (dites capucines) (cf. croquis).

## **11.3 - Clôtures et murs**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que les grilles réalisées en fer à béton.

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

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

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

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

**Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

## **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 Uc 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

50

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier **inférieur**) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.  
 Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : **1 place de stationnement pour 3 chambres** ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1 place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

*(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

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.

**En tout état de cause, pour les constructions à destination autre que l'habitation, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).**

### **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.

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

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles du 1<sup>er</sup> degré (hors maternelle), cinq emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **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 - Espaces libres**

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. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à 30%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 10% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

**Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.** *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes et endémiques de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres...).

## **ARTICLE Uc 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 professionnel ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
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.
7. La création ou l'extension de carrières.
8. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
9. 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 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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 Ue 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. L'extension des constructions à destination de commerces ou de bureaux préexistantes.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
5. 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 - 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 peut être interdit.

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

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

### **3.2 - 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. Elles doivent avoir une emprise minimale de 6,00 mètres et être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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).

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phyto-rémediation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...)

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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

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

---

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

### **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 par le code de l'urbanisme.

56

#### **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 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

#### **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 mètres minimum.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- 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**

---

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 par le code de l'urbanisme.

### **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 propriété 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 sur une seule limite séparative.

En cas de retrait, la distance (D) 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 moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère), sans être inférieure à 4,00 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 4 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) 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 annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,

## **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 6 mètres.

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 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 par le 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 y compris les bâtiments annexes. 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 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 14 mètres au faîtage

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

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

## **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'entoure. 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 bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

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

Les couvertures ou bardages en tôle non peinte sont interdites.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que les grilles réalisées en fer à béton.

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

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

---

## **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
- 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).

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur).

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

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.

**En tout état de cause, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).**

### **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.

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

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé et équipé pour permettre le stationnement des deux-roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

## **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 - Espaces libres**

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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, ...).

### **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 AUindicée

*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.*

*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, sauf spécification contraire, tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.*

*Il existe deux types de zones :*

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence entrepris.*

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

---

64

### 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R.174-2 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

#### **En zone AUf :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux non cités à l'article AU2.2.

**Pour les autres zones :**

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 caravanning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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**

Pour les **zones 2AU<sub>indicée</sub>**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU<sub>indicée</sub> entrepris.

**En zone AU<sub>f</sub> :**

1. Les constructions à destination d'hébergement touristique et les services liés, sous réserve de présenter un parti architectural et environnemental permettant une intégration au site et à ses alentours.
2. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

**Pour les autres zones :**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 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, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.

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. Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause densité suivante s'applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d'aménagement, à l'exception de celles des zones AUe et AUt :**

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à :
  - 35 logements par hectare en zone AUa
  - 30 logements par hectare en zone AUb
  - 20 logements par hectare en zone AUc

Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à :
  - 35 équivalents logements par hectare en zone AUa
  - 30 équivalents logements par hectare en zone AUb
  - 15 équivalents logements par hectare en zone AUc

L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :**

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé <sup>(1)</sup> au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

<sup>(1)</sup> A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

### **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**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>e</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ue**.

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

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.

67

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent 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 pour les limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- 10 mètres (renouvelable tous les deux mètres) pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 mètres (renouvelable tous les deux mètres) en rez-de-chaussée pour les constructions à destination autre qu'habitation et 10 mètres à l'étage.

(Pour rappel, ces éléments ont été définis afin de permettre la perméabilité à l'air entre les bâtiments (éviter risque de constitution d'un front bâti continu qui pourrait empêcher les écoulements d'air vers les parcelles situées à l'arrière d'une rue).

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 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

### **7.4 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère**, (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)
- 10 mètres au faîtage.

### **10.3 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- **Pour les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,**
- **Pour les équipements touristiques dans le cadre de la réalisation de dispositifs légers et ouverts permettant d'offrir des points de vue sur le paysage et des espaces protégées des intempéries (pergolas, voile d'ombrage...).**

Pour la zone **Aua**, se reporter au règlement de la zone **Uaa**.

(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **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**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

# **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. Il existe un secteur **AUse** réservé au développement de l'activité artisanale.*

*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. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
3. En application des articles L.174-2 et R.174-2 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 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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**

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 dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
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 AU<sub>s</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

**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**

---

72

Sans objet.

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

---

Sans objet.

**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**

---

Sans objet.

**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 deux secteurs spécifiques :*

*Le secteur **Arh** dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.*

*Le secteur **Acu** correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.*

## ARTICLE A1 - 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R.174-2 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 nouvelles constructions à destination d'habitation, les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

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

1. A l'exception du secteur **Acu**, les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
2. A l'exception du secteur **Acu**, les constructions à usage d'habitation principale strictement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un seul logement par exploitation. Elles doivent être justifiées au regard de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces constructions doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
3. A l'exception du secteur **Acu**, les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
4. A l'exception du secteur **Acu**, les constructions à usage agritouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. A l'exception du secteur **Acu**, les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. Les constructions existantes non nécessaires à une exploitation agricole peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection et d'une extension limitée dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher.
7. 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, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. L'implantation de ces ouvrages doit être limitée à leur nécessité technique.
8. Dans le secteur **Arh**, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
9. Dans le secteur **Acu**, est autorisée la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont autorisés les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

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, du ramassage des ordures ménagères et la protection civile.

### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

76

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

### **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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

## **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 4,00 mètres.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres minimum du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

## **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, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 - Règle générale pour toutes limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. 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 5 mètres.

### **7.2 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 8,50 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur doit être proportionnée à la réalité des besoins de l'exploitation sans excéder 8,50 mètres au faîtage. La création d'un étage devra être justifiée par un impératif technique.

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

### **10.3 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour certaines catégories de bâtiments et d'installations agricoles dont les normes techniques l'imposent. La hauteur devra refléter la réalité des besoins de l'exploitation agricole.
- 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 au-dessus de 400 mètres d'altitude, 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 A11 - 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 bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

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

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

### **11.1 - Façades**

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

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- Les ouvertures principales (portes) devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) 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.

**Il est recommandé, excepté pour certains types d'élevage, d'employer au minimum 30% de bardage bois sur leurs façades principales afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux le cas échéant.** *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

Les différents appareillages agricoles (silos par exemple) devront être peints d'une couleur végétale.

## **11.2 – Toitures**

La couleur blanche est interdite.

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,

**Pour les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes : privilégier les solutions d'isolation adaptées aux besoins spécifiques de l'exploitation : entreposage et traitement des récoltes (salle de stockage, de tri, chambre froide...), étable, salle de traite, autre local d'élevage hors sol... (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)**

## **11.3 - Clôtures et murs**

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

Il est recommandé de réaliser des clôtures végétales, dissimulant éventuellement un grillage plastifié vert sur support métallique (poteaux béton exclus).

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

## **ARTICLE A12 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

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

## **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 - Espaces libres**

Au minimum 60% 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. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

La construction ou l'extension de bâtiments d'élevage devra s'accompagner d'un traitement paysager prévoyant au minimum la plantation d'une haie vive en devant des façades principales et des façades visibles depuis les voies et emprises publiques. Les haies vives comprendront au minimum deux strates végétales (arbres et arbustes).

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes de l'île de La Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, ...).

## **ARTICLE A14 - 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 cinq secteurs :*

***Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité*

***Nco** correspondant aux corridors écologiques*

***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*

***Nli** correspondant aux espaces remarquables du littoral*

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

---

84

### 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
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 degrés (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 degrés), 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.

La démolition partielle ou totale de toute construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur est interdite.

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

---

### **2.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures non nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
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.151-19 du code de l'urbanisme.

### **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. 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, bassins de baignade, poste de secours et d'observation, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les travaux, installations et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.
3. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé.
4. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.
5. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr**, **Nli** 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>.
6. A l'exception des secteurs **Nco** et **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
7. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, 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.
8. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr**, **Nli** et **Nu**, les activités et constructions à destination agricole dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et la paysage de la zone.
9. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr**, **Nli** et **Nu**, les abris pour animaux dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
10. A l'exception des secteurs **Nco** et **Nr**, les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.

11. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nr** et **Nli**, 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.
12. Dans le secteur **Nto**, 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, aires de camping) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La surface de plancher totale admise est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
13. En secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques sous réserve de procéder d'une démarche concertée quant aux travaux à réaliser et à la qualité des plantations à effectuer.
14. En secteur **Nli**, les installations autorisées doivent avoir un lien direct avec l'usage de la mer.

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

---

#### **3.1 - Accès**

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

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, du ramassage des ordures ménagères et la protection civile.

#### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

### **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

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

#### **4.2 - Eaux usées**

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

#### **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.

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

### **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 voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

## **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 10,00 mètres.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de l'axe de la RN1a et 100 mètres de l'axe de la RN1 (périmètre reporté sur les documents graphiques). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 m du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

## **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) 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

---

### **7.1 - Règle générale pour toutes limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. 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 5 mètres.

### **7.2 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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**

La distance (D) entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 8,00 mètres.

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) 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 mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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 de la construction y compris les bâtiments annexes. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

### **9.2 - Règle**

En secteur **Nto**, l'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Non réglementée pour les autres zones ou secteurs.



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

---

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

### **10.2 - Règle générale**

Dans les secteurs **Nto**, la hauteur maximale des constructions est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 7 mètres au faîtage

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

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

### **10.3 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) et les postes de secours et d'observation 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 au-dessus de 400 mètres d'altitude, 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,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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 bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 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.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%,
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

### **11.1 - Façades**

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

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardage, clin, bardeaux ...) et le basalte,

### **11.2 – Toitures**

La couleur blanche est interdite.

### **11.3 - Clôtures et murs**

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

Il est recommandé de réaliser des clôtures végétales, dissimulant éventuellement un grillage plastifié vert sur support métallique (poteaux béton exclus).

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

## **ARTICLE N12 - 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour une chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.

## **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 - Espaces libres**

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

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

### **13.2 - Plantations 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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

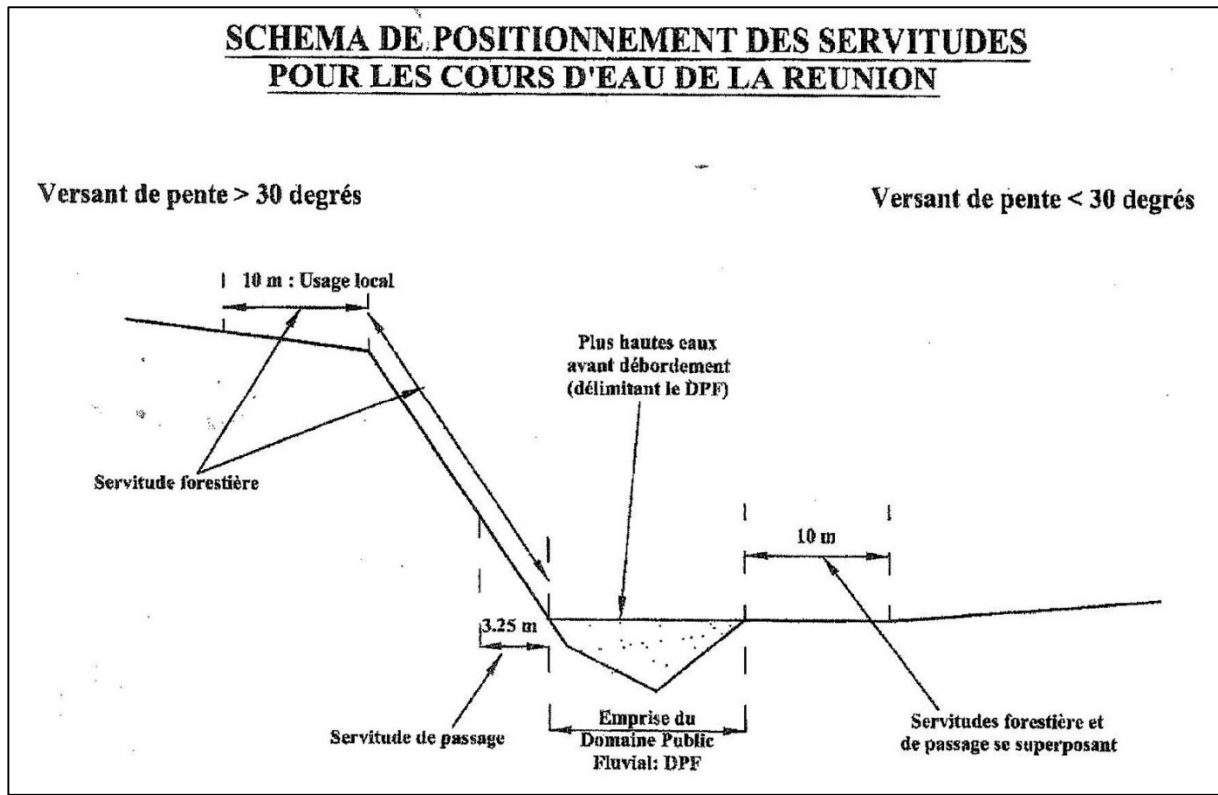
Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres...).

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

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

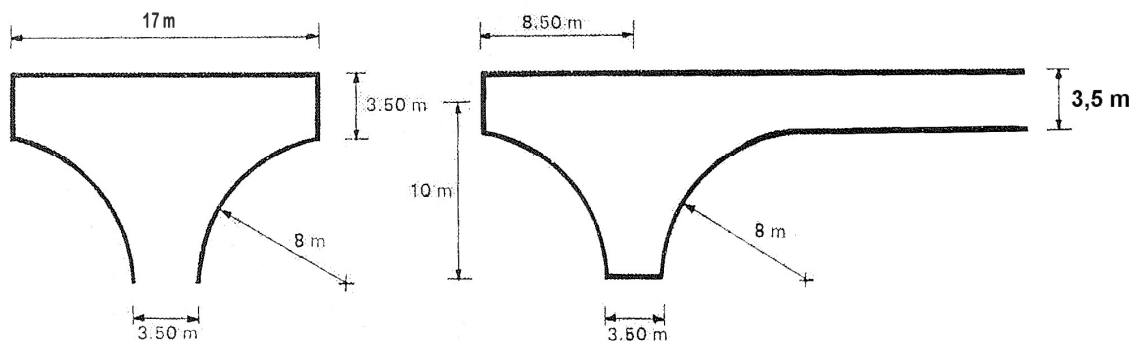


95


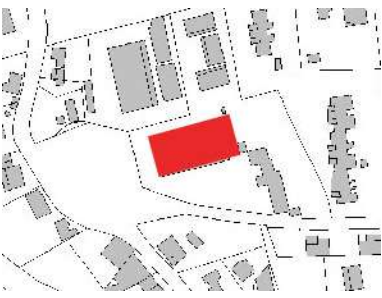
Source DEAL 974

## 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 et du ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.





## LISTE ET DESCRIPTION DES EDIFICES INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME ET CONSIDERES D'INTERET MAJEUR



	<b>PATRIMOINE</b>	Eglise Notre-Dame-des-Sept-Douleurs
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Place de l'Eglise
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0456
	<p>Terminée en 1859 grâce au curé et aux paroissiens, l'église paroissiale, pourtant solidement construite en dur, est terrassée par le terrible cyclone du 4 Février 1932. L'édifice est alors reconstruit sur le même modèle avec l'ajout de deux ailes sur les côtés. Le toit en bardeaux sera également remplacé après le cyclone de 1948.</p> <p>Probablement construit à la même époque que la 1<sup>ère</sup> église, le double escalier encadre la « grotte de Lourdes ». Ces escaliers débouchent sur le parvis de l'église paroissiale.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	


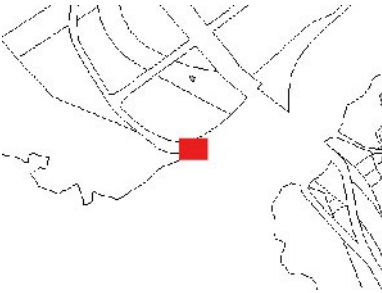
96



	<b>MAISON</b>	Ecole Elémentaire Publique Bois Joli Cœur
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Rue du Général de Gaulle
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0440
	<p>Cette construction néoclassique en pierre abrite aujourd'hui une école élémentaire. Elle est sur deux niveaux, comporte plusieurs toits et respecte une certaine symétrie.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	


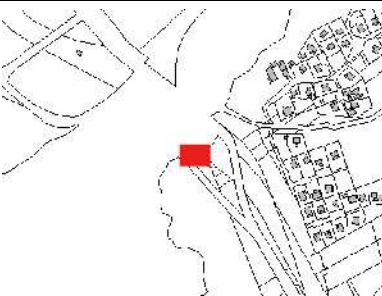
	<b>MAISON</b>	Ecole Elémentaire Publique Benjoins
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Chemin du Touring-Hôtel
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0184
	<p>Etabli dans la partie basse du centre-bourg, ce bâtiment a été conçu à la base par une entreprise locale, celle de « Bébé Fontaine ». Le style est plutôt insolite et métropolitain.</p> <p>Avec son haut fronton en pierre et ses longues et basses varangues arrières, l'édifice accueille une école.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVÉE</b></p>	


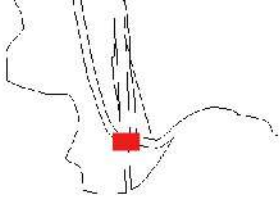
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	136, Route Hubert Delisle
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AK0426
	<p>Case d'inspiration néoclassique en bois, elle trône au sommet de jardins en terrasses.</p> <p>Elle a été construite en « Bois de forêt » du pays et vendue au début des années 1940 au sultan marocain Abd-El-Krim, exilé en 1926 après avoir été battu par les troupes françaises dans la guerre du Rif.</p> <p>Cette demeure a d'autant plus une valeur patrimoniale qu'elle a conservé son toit en bardeaux.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVÉE</b></p>	


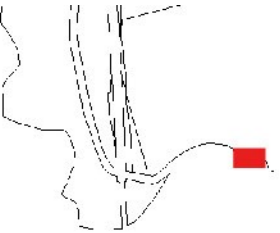
	<b>PATRIMOINE</b>	Ruines du pont de chemin de fer
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Ravine des Trois-Bassins
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Tandis que la majorité des ouvrages d'art de la ligne de chemin de fer sont en métal, la profondeur et la largeur des ravines situées entre la Saline-les-Bains et Saint-Leu obligent les constructeurs à édifier des ponts en maçonnerie. Un pont de pierre est alors érigé au-dessus de la ravine de Trois-Bassins. De ce pont, seule subsiste une arche, fissurée en plusieurs endroits, et une pile.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	

	<b>PATRIMOINE</b>	Vestiges du pont de chemin de fer
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	La Grande-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Construits sous la houlette de l'ingénieur Dubois, les viaducs en maçonnerie tel que celui franchissant la grande-Ravine, seraient des reproductions du viaduc de Commelle, sur le chemin de fer du Nord. De celui-ci de la grande-Ravine, ne restent plus que quelques vestiges.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	


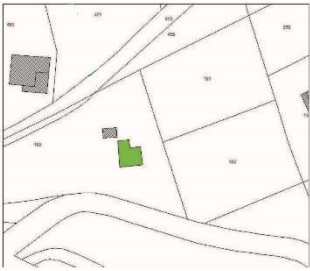

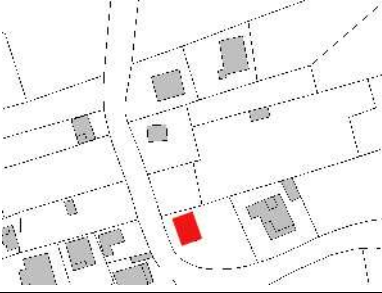
	<b>PATRIMOINE</b>	Pont routier
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	La Grande-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Le pont routier de la grande-Ravine comporte à l'origine deux parties en pierre, situées aux deux extrémités et une partie centrale en bois qui, à la suite d'un cyclone, a été emportée et reconstruite en pierre au début du XX<sup>ème</sup> siècle.</p> <p>Ce pont est élargi à deux reprises et les arches de pierre reçoivent un nouveau tablier pour faciliter les échanges routiers.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVÉE</b></p>	

	<b>PATRIMOINE</b>	Vestiges du pont de chemin de fer
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	La Grande-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Construits sous la houlette de l'ingénieur Dubois, les viaducs en maçonnerie tel que celui franchissant la grande-Ravine, seraient des reproductions du viaduc de Commelle, sur le chemin de fer du Nord. De celui-ci de la grande-Ravine, ne restent plus que quelques vestiges.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVÉE</b></p>	

	<b>PATRIMOINE</b>	Pont routier
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	La petite-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Autrefois un des ponts ferroviaires du chemin de la Réunion, ce pont est aujourd'hui un axe routier. Il a remplacé en 1865 le « Chemin du Roy », devenu ensuite, « Route Impériale » qui reliait la Petite et la Grande-Ravine.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	



	<b>PATRIMOINE</b>	Pile de pont
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	La Petite-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	Domaine public
	<p>Juste après le grand mur de soutènement en pierres sèches, le « Chemin du Roy » traversait autrefois la Petite-Ravine, sur un pont dont ne subsiste que la pile centrale, évasée à la base et plus étroite au sommet. En pierres de taille jointes à la chaux, la pile est à l'origine très certainement surmontée d'un tablier de bois.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALEUR PATRIMONIALE ELEVEE</b></p>	

## LISTE ET DESCRIPTION DES AUTRES EDIFICES INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME


	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Rue François de Mahy
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AI0180
	Maison modeste à 4 pans agrémentée d'une toiture pavillon avec des formes géométriques plus complexes. Elle est dotée d'une façade et d'un plan simples et sobres. Sa structure et sa charpente sont en bois. Le jardin est assez imposant.	
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	46, rue Victor Hugo
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AI0111
	Case en bois sous tôle à 2 pans avec une extension arrière. Sa structure et sa charpente sont en bois et les murs sont faits de bois en bardeaux et tôle déployée. Une porte est visible sur un des côtés.	


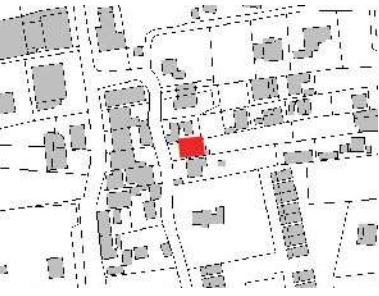
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	23, rue François de Mahy
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0467
	Maison modeste à 4 pans avec extension à l'arrière et sur un côté. Le toit est en tôle, avec une pente plutôt modérée et les murs sont en béton.	


102



	<b>MAISON</b>	Commerce, Chez Maxime
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	6, rue Victor Hugo
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0219
	Case en bois sous tôle à 2 pans située en plein cœur du centre-bourg de Trois-Bassins. La case est devenue aujourd'hui un bar tabac et elle comporte plusieurs extensions de côté et à l'arrière. Elle comporte trois ouvertures en façade et le toit en tôle est assez pentu.	


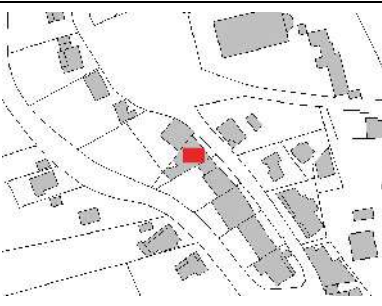
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	4, rue du Père Jonas Hoareau
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0177
	<p>Maison à 4 pans de forme cubique avec une extension sur le côté. Le toit est en tôle ondulé et l'armature est en bois recouverte de bardeaux. Deux portes fenêtres sont présentes sur la façade principale et l'extension accueille une fenêtre supplémentaire.</p>	

	<b>MAISON</b>	Agence Kar Ouest
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	3, boulevard Hervé Payet
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0748
	<p>Maison de type « cube béton » classique avec extension en toit terrasse. Elle reprend les liens constructifs des habitations en cube béton à savoir : construction en dur, toit terrasse, parcelle plus petite, implantation en recul de voie et densification avec deux niveaux.</p> <p>Elle abrite aujourd'hui l'agence commerciale Kar Ouest de la commune.</p>	


	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	11-12, rue Hervé Payet
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0477
	<p>Maison en deux parties et formant un L.  A l'avant, maison à 4 pans avec une fenêtre en façade et à l'arrière, maison à 2 pans avec deux fenêtres en façade.  Les matériaux de constructions sont identiques : toit en tôle ondulée, bardage bois sur les murs et lambrequins qui soulignent le contour du toit et/ou des ouvertures.</p>	

	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	15, rue du Kiosque
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0319
	<p>Maison néoclassique en bois cachée derrière un haut muret. Les matériaux sont sensiblement les mêmes que les cases en bois traditionnels.  Cependant, la toiture à plusieurs niveaux, la varangue et la symétrie y apportent certaines nuances.</p>	

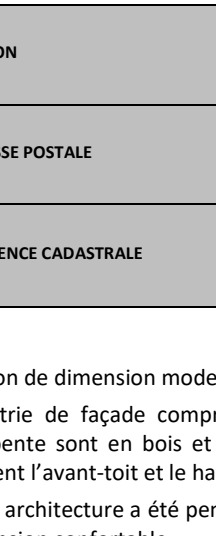
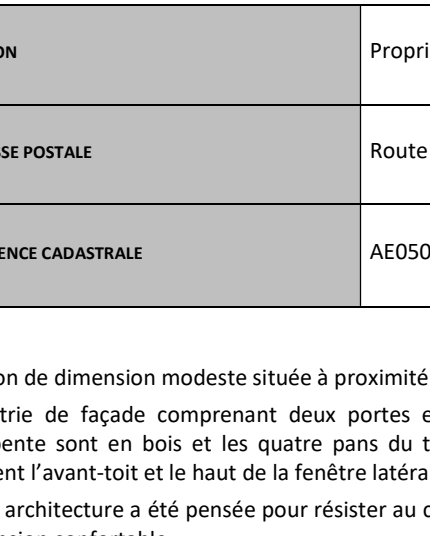
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Rue du Général de Gaulle
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH1229
	<p>Case modeste en tôle ondulée à 4 pans. La structure, la charpente et les murs sont en bois. La façade et le plan sont simples et symétriques avec deux portes.</p> <p>Des lambrequins sont présents sur l'avant toit.</p>	


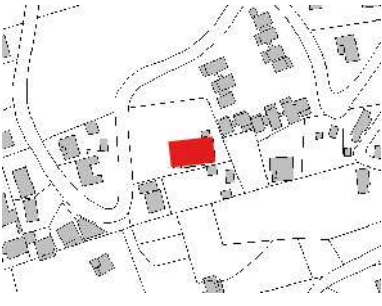
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	16, rue François de Mahy
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0464
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C'est une construction qui date de l'arrivée du béton et du mouvement moderne des années 1950/1960.</li> <li>- On y retrouve l'avancée de balcon, l'emploi massif du béton qui s'inscrivent dans une démarche totalement différente des modes constructifs du passé.</li> <li>- Ce type de construction reste intégré au quartier puisque l'implantation des bâtiments reste dans un alignement classique. Cependant, on perd le contact avec les voisins et les piétons.</li> <li>-</li> </ul>	

	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	134, Route Hubert Delisle
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AK1169
	<p>Maison modeste de petite dimension à quatre pans.</p> <p>Symétrie de façade comprenant trois portes avec une structure et une charpente en bois et les toits en tôle est en pente modeste. Des lambrequins apportent une touche décorative et le jardin à l'arrière est assez important.</p> <p>Cette architecture a été pensée pour résister au cyclone et le jardin à l'arrière est de dimension confortable.</p>	



	<b>MAISON</b>	Chapelle Notre Dame De Liesse
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Grande-Ravine
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AE0577
	<p>Inauguré en Mars 2009, c'est le père Maurice Hoareau, curé de la paroisse de l'époque, qui avait choisi le nom qui serait donné à la chapelle.</p> <p>Son architecture est résolument moderne.</p>	


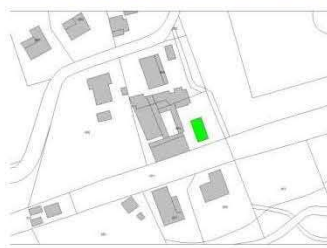
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Route Hubert Delisle
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AE0507
	<p>Maison de dimension modeste située à proximité d'une ravine.</p> <p>Symétrie de façade comprenant deux portes et une fenêtre. La structure et la charpente sont en bois et les quatre pans du toit sont en tôle. Des lambrequins bordent l'avant-toit et le haut de la fenêtre latérale.</p> <p>Cette architecture a été pensée pour résister au cyclone et le jardin à l'arrière est de dimension confortable.</p>	


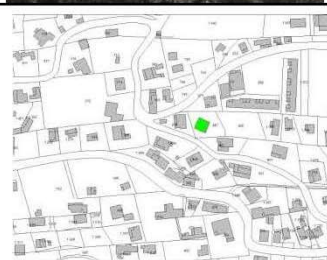
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Rue François de Mahy
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AI0465
	<p>Deux maisons à caractère patrimonial sont situées ici.</p> <p>Il s'agit d'une part, d'une maison modeste à 4 pans. Le toit est en tôle et les façades en bardeaux de bois. D'autre part, en amont de cette maison, se trouve une villa de changement d'air. On l'a reconnait grâce à sa façade écran décorée à la manière des maisons de notables avec des modèles géométriques simples.</p>	


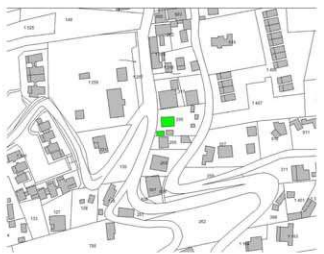
	<b>MAISON</b>	Propriété privée
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	22, rue du Touring Hôtel
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0136
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison néoclassique en bois distancée de la route par une longue allée ombragée. Les matériaux et l'architecture sont sensiblement les mêmes que les cases en bois traditionnels (ex : toiture quatre pans, lambrequins).</li> <li>- Cependant, elle tient de son empreinte française, sa mise en scène symétrique. Le portail s'ouvre sur une allée centrale en axe de symétrie par rapport au jardin, on accède dans un 1<sup>er</sup> temps à la varangue, espace de réception qui marque la transition entre l'intérieur et l'extérieur...</li> </ul>	

	<b>MAISON</b>	Commerce
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	Rue François de Mahy
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH0215
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C'est une construction qui date de l'arrivée du béton et du mouvement moderne des années 1950/1960.</li> <li>- Hormis la « durcification » de la construction, l'avancée du balcon, les commerces en rez-de-chaussée caractérisent ce courant.</li> <li>- Les liens constructifs et culturels tranchent avec le passé.</li> </ul>	

	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Rue du stade
	Référence cadastrale	AH0450
	Case modeste de type traditionnel. La structure, la charpente et les murs sont en bois.	

	Maison	Ecole maternelle centre
	Adresse postale	Chemin des Ecoliers
	Référence cadastrale	AH0454
	Le bâtiment abrite les bureaux administratifs de l'école maternelle centre. Sa structure à l'origine en bois, ses murs en bardeaux de bois. La toiture est en tôle ondulée. Le bâtiment a fait l'objet d'une reconstruction à l'identique au début des années 2000.	



	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Chemin des Barrières
	Référence cadastrale	AH0487
	Maison de type « cube béton » est une habitation moderne des années 1950.	


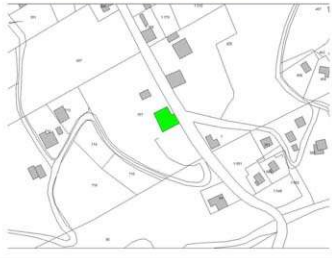
	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Rue du Général de Gaulle
	Référence cadastrale	AH0255
	Maison construite en 1936 de forme cubique avec la particularité d'avoir une partie en forme arrondie et dispose d'un garage sur rue surmonté d'un « guétali ».	

	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Rue du Touring Hôtel
	Référence cadastrale	AH0706
	Case modeste en bois sous tôle à 4 pans avec une extension en dur sur le côté.	

110

	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Rue du Général de Gaulle
	Référence cadastrale	AH0448
	Ancienne Mairie située à l'emplacement de l'actuelle mairie jusqu'en 1958. Elle sera vendue aux enchères, démontée puis remontée à l'adresse actuelle. Elle est composée d'un toit mono pente en tôle. Sa façade principale est bardée de bois et comporte une varangue en son centre.	

	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Rue du Touring Hôtel
	Référence cadastrale	AH0810
	Maison de type « cube béton » classique. Elle reprend les liens constructifs des habitations en cube béton à savoir : construction en dur, toit terrasse.	

	Maison	Propriété privée
	Adresse postale	Route Hubert Delisle
	Référence cadastrale	AE0157
	<p>Cette maison au départ modeste a été dressée sur les soubassements d'un téléphérique qui amenait les cannes des champs des environs depuis la balance qui les réceptionnait jusqu'à l'usine de la Grande Ravine.</p> <p>Elle est constituée d'un toit multiple en tôle et est de type traditionnel.</p>	

## **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 Trois Bassins, 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, médiathèques ...)**
- **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.

## GLOSSAIRE

---

*Les définitions sont valables, sauf mention différente expressément citée dans le règlement.*

**Acrotère** : bandeau périphérique qui entoure une toiture. Élément d'une façade situé au-dessus du niveau bas de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

**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.

**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.

**Comble** : le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**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).

### 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 le 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)

**Egout de toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture/toiture

**Faîtage** : arête d'un toit, sommet de la toiture d'un bâtiment, ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées

**Limite séparative** : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

**Pilotis** : nom donné aux piliers utilisés dans l'architecture moderne pour exhausser un bâtiment laissant libre une grande partie du sol. Il s'agit aussi (définition initiale) d'un ensemble de pilotes enfoncés dans le sol pour supporter un ouvrage construit dans l'eau ou sur un terrain instable.

**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.

**Vide sanitaire** : espace libre, continu et ventilé de 20 cm de hauteur au minimum entre le sol et les planchers bas du rez-de-chaussée, dans des bâtiments ne comportant pas de sous-sol.

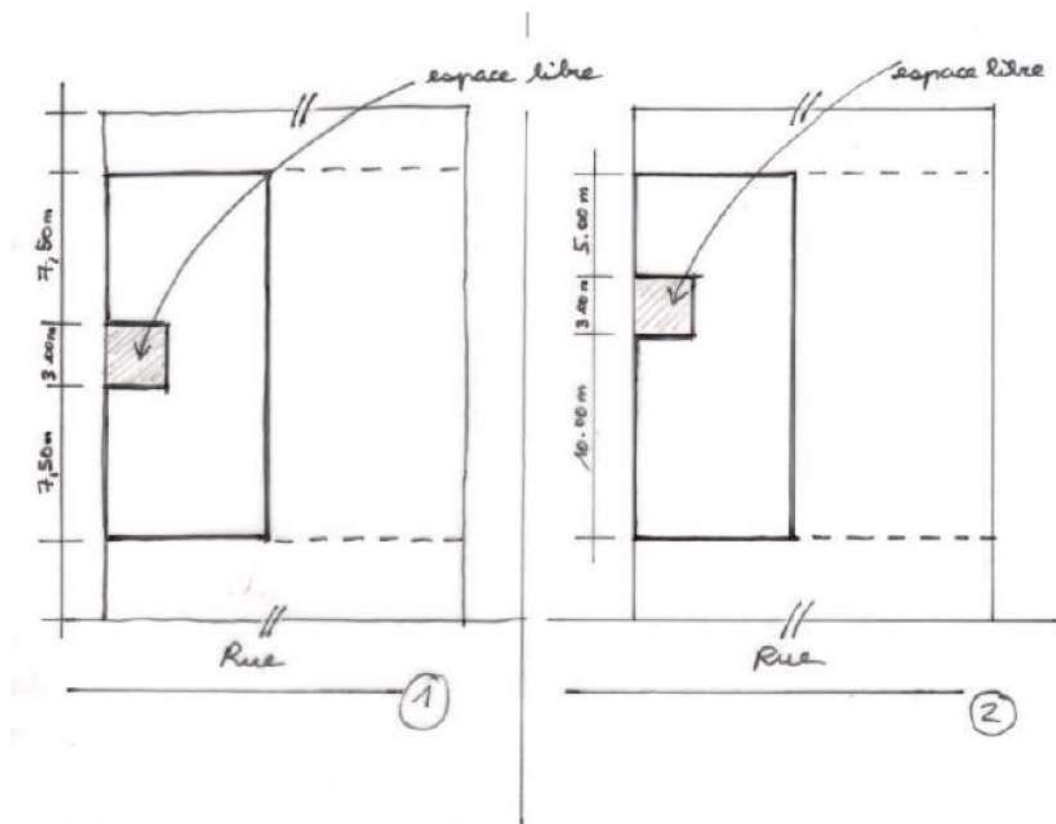
## ILLUSTRATIONS DIVERSES

### Clause particulière article 7

Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.

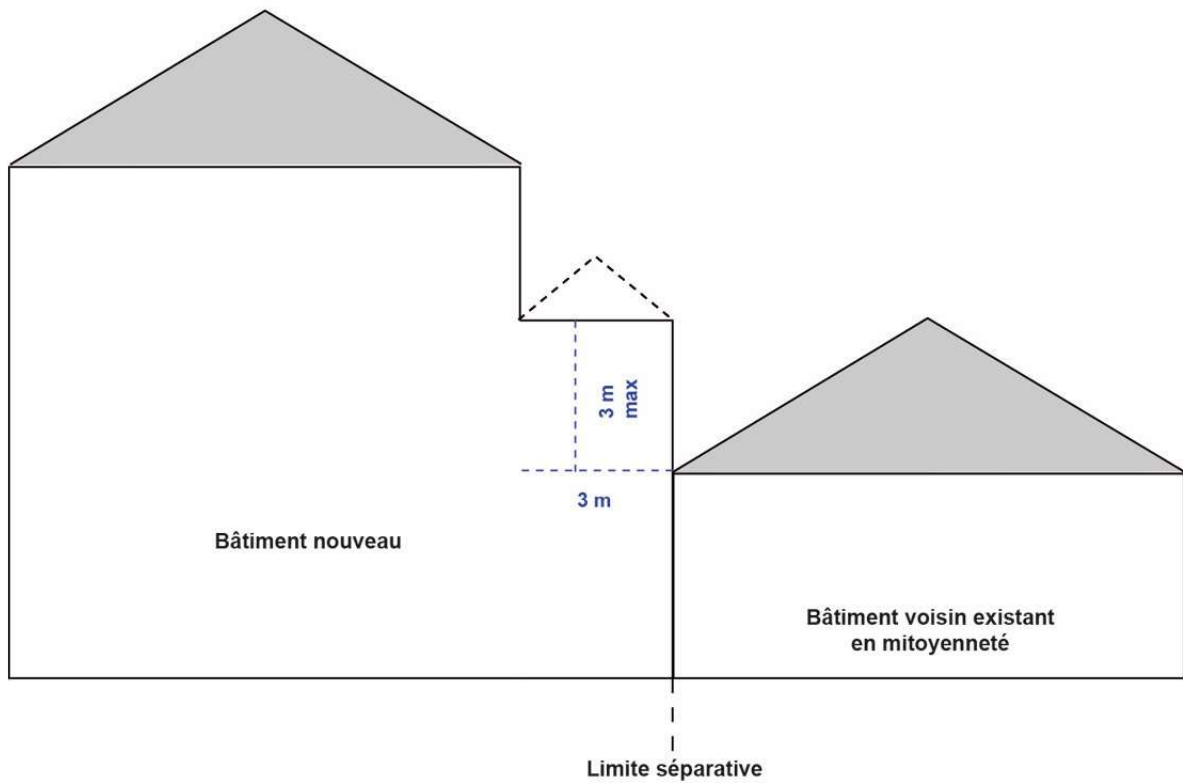
- Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.
- Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.

Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie. (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)



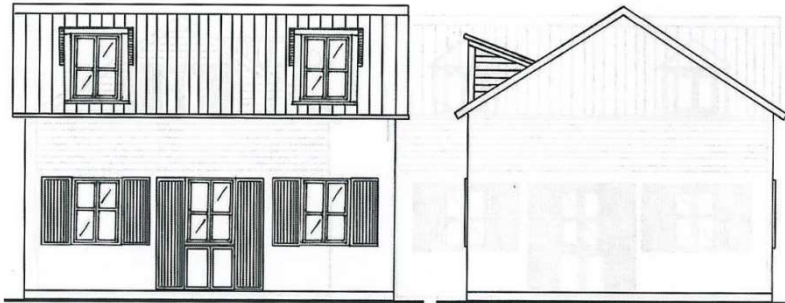
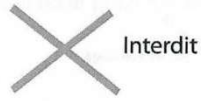
**Clause particulière article 10**

**En cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante**, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires sans excéder la hauteur maximale définie au présent article (cf. croquis suivant).

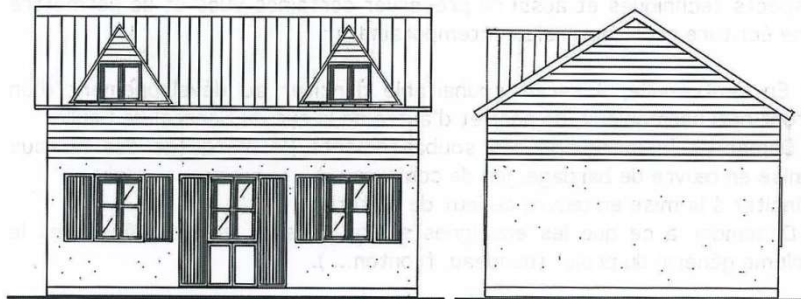


**Clause particulière article 11 - lucarnes**

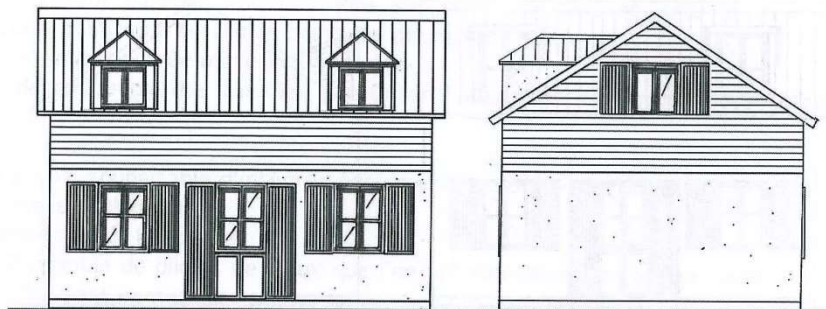
Le chien-assis



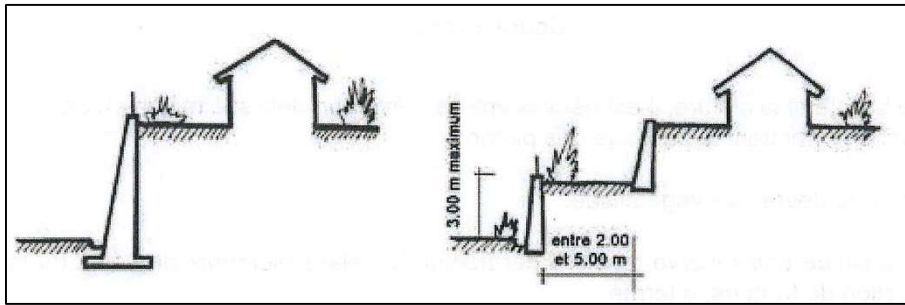
La lucarne à deux pans



La lucarne à croupe



**Clause particulière article 11 – murs de soutènement**

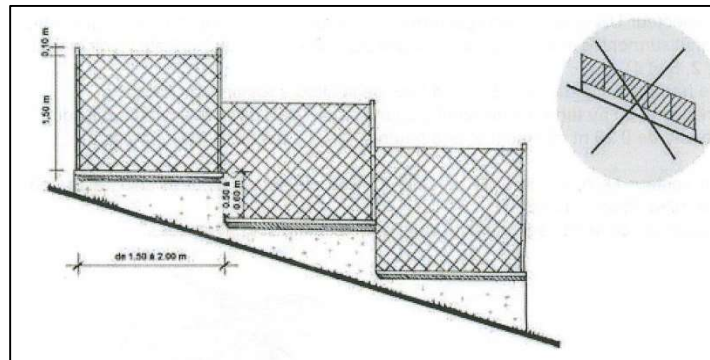


**Interdit**

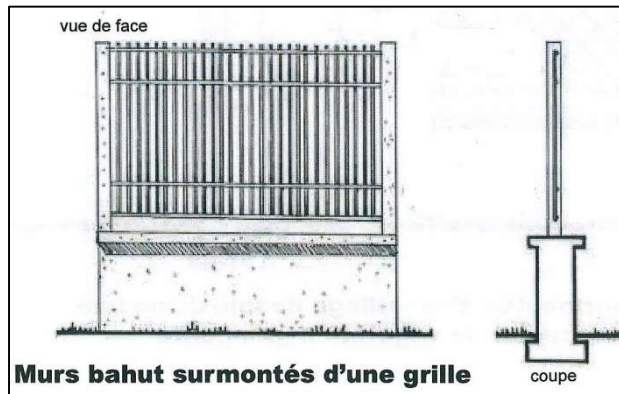
**autorisé**

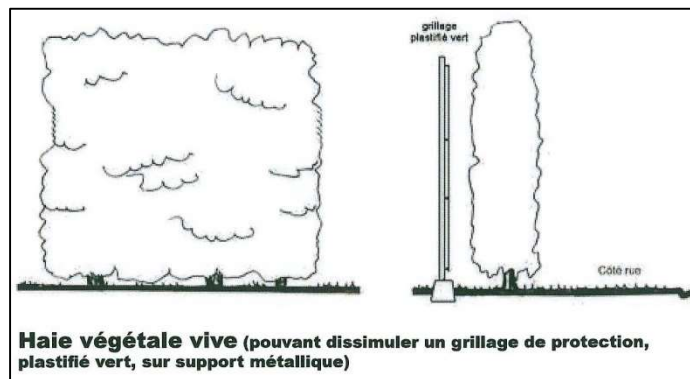
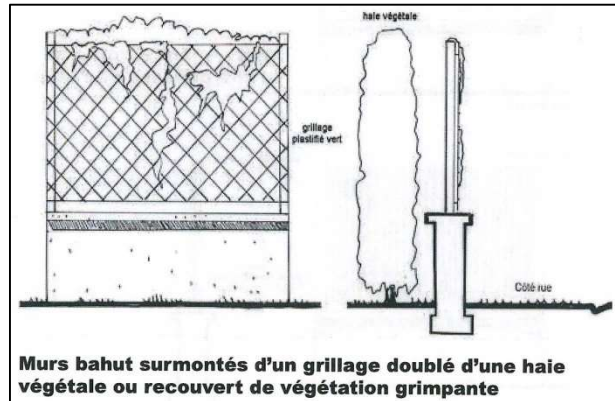
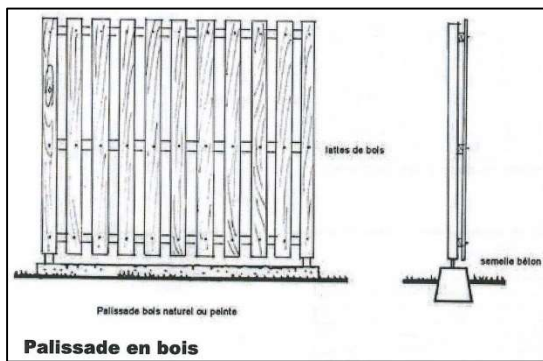
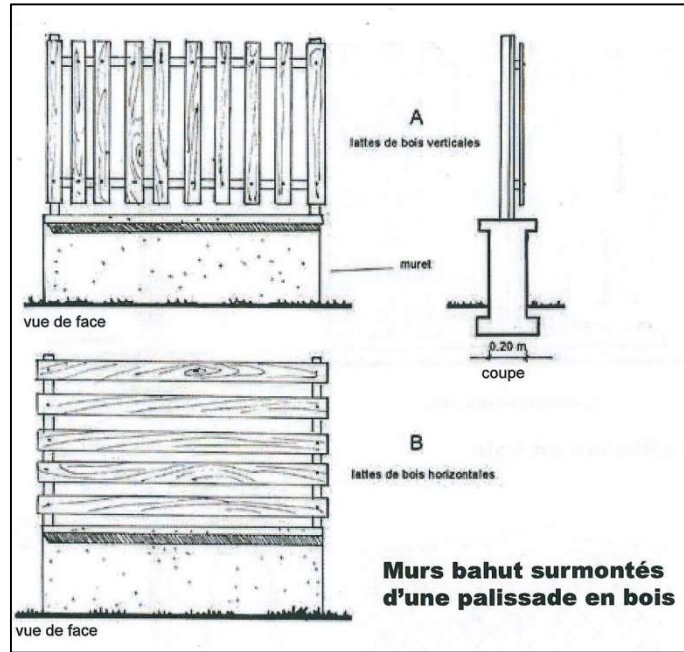
**Clause particulière article 11 – clôtures**

Principes à adopter pour les terrains en pente



**Illustration des types de clôture**





**Clause particulière article 4 – eaux pluviales**

Illustration dispositif EP