

Règlement

Prescrit le 30 novembre 2007

Arrêté le 5 octobre 2018

Approuvé le 26 juin 2019



Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE U1	13
ZONE U2	27
ZONE U3	42
ZONE U4	58
ZONE U5	73
ZONE U6	89
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	102
ZONE AUst	103
ZONE AUindiquée	107
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	113
ZONE A	114
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	125
ZONE N	126
ANNEXE.....	137

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^{er} janvier 2016).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

- des dispositions des articles L.111-5, L.111-11 et à L.115-1 et L.111-22 du code urbanisme (cf. L.111-1),
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf. R.111-1).

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R.111-25 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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'État. 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

L'article R.111-26 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.174-2 et R.174-2 du code forestier, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines.

3 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de dispositions de l'article L.111-3 du code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD (règlement sanitaire départementale) et par la réglementation des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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.

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

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

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.

Il existe à Saint-Joseph six types de zones urbaines :

- la zone **U1** couvre le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet. Le tissu urbain existant présente une morphologie homogène, caractérisée par une implantation continue du bâti et à l'alignement sur rue. Cette zone a principalement pour vocation de conserver les formes urbaines de ce centre ancien.
- la zone **U2** couvre le Cœur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre de la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze. Cette zone a pour vocation d'offrir une véritable mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité. Il existe un secteur **U2a**, correspondant aux diverses centralités du Grand Centre-ville.
- la zone **U3** couvre le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante. Cette zone présente une morphologie urbaine relativement homogène, caractérisée par une forte densité. Il existe un secteur **U3a**, correspondant essentiellement aux quartiers des Goyaves, Jacques et Bois Noir, dont la caractéristique résidentielle prédominante doit être préservée.
- la zone **U4** couvre le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense et hétérogène. La vocation résidentielle de ce secteur doit être préservée tout en conservant l'identité urbaine du lieu et en limitant les fortes densités.
- la zone **U5** couvre le tissu urbain du reste du territoire de Saint-Joseph. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré. Il existe plusieurs secteurs spécifiques dont le secteur **U5cv**, correspondant aux centralités des différents quartiers ; le secteur **U5ma**, correspondant au quartier de Manapany, dont le caractère architectural doit être préservé ; le secteur **U5ru**, couvrant les quartiers ruraux des Hauts de la commune dans lesquels l'activité agricole est intimement liée aux habitations ; le secteur **U5vi**, couvrant les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues.
- la zone **U6**, couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Il existe un secteur **U6c**, dans lequel les activités commerciales et de services sont admises et un secteur **U6ch** couvrant les quartiers de Jean Petit et Bézaves, situés en territoire rural habité au sens du SAR.

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

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.

Il existe à Saint-Joseph deux zones à urbaniser :

- la zone **AUst** qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.
- la zone **AU indicée** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. Il existe trois types de zone :
 - 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. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU indicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée du pôle urbain de référence entrepris. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement et aux besoins du secteur.
 - Les zones **3AU indicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU indicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indicée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement et aux besoins du secteur.

Le pôle urbain de référence répond à l'armature urbaine suivante :

Grand Centre-ville -Pôle secondaire <i>Centre-ville- Bas de Jean Petit – Cayenne - Butor Les Quais - Grègues - Trovalet - Les Jacques - Bois Noir – Goyave - Manapany</i>	Langevin –Vincendo Ville Relais	Hauts de l'Ouest - Bourgs de proximité <i>Lianes – Carosse - Plaine des Grègues</i>
Hauts du Centre - Bourgs de proximité <i>Grand Coude - Jean Petit</i>	Hauts de l'Est - Territoires Ruraux Habités (TRH) <i>Crête 1&2 - Parc à Mouton Jacques Payet – Girofle - Matouta</i>	Hauts de l'Ouest - Territoires Ruraux Habités (TRH) <i>Bézave - Bel Air</i>
Autres Territoires Ruraux Habités (TRH) : Passerelle, Grand Galet et Grand Défriché		

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

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. Il existe à Saint-Joseph une zone agricole (zone **A**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

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

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

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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. Il existe à Saint-Joseph une zone naturelle et forestière (zone **N**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Nba**, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- le secteur **Nci** couvrant les cimetières.
- le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques.
- le secteur **Nli** correspondant à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.
- le secteur **Nma** couvrant les zones d'extraction de matériaux localisées dans la rivière des Remparts dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux peuvent être admises.
- le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- le secteur **Nto**, correspond aux espaces à vocation touristiques, de loisirs et/ou sportives, où peuvent s'implanter des équipements sous certaines conditions. Les secteurs Ntoh, Ntol et Ntok, sont également couverts par les prescriptions contenues dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation.

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.

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. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

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

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

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 peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Pour ces éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés en tant que « biens à protéger ». Pour ceux identifiés en tant que « biens à signaler », il s'agit uniquement de recommandations.

La conservation

- Les constructions doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.
- Les rénovations doivent s'effectuer dans un souci de restauration et de conservation des caractéristiques d'origine.
- Les travaux effectués sur une construction protégée doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.
- Les surélévations et extensions de biens repérés sont interdites dès lors qu'elles portent atteinte à l'intérêt architectural ou culturel de ces constructions.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les façades

- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades.
- Les appareils de climatisation ainsi que les antennes paraboliques doivent être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public.
- Lors de réhabilitation, la composition générale des façades (varangue, terrasse, auvent, fronton, etc.) doit être conservée lorsqu'il s'agit de celle d'origine ou faire l'objet de restitution de l'état initial ou présumé sauf en cas de fortes contraintes techniques.

La toiture

- Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants et doivent s'intégrer à l'environnement proche.

Les menuiseries

- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes si ceux-ci existent.

Les prescriptions spécifiques pour les cases créoles

- Les matériaux et les couleurs utilisés doivent respecter au mieux ceux d'origine.
- Les bardages ou les bardeaux traditionnels doivent être maintenus.
- Le dessin des balcons doit respecter l'esprit traditionnel dans ses motifs et ses proportions.
- L'ajout d'effet de style faussement traditionnel est interdit.
- Les mécanismes de fermeture de baies et les clôtures opaques sont proscrits.
- Il est obligatoire de conserver les toitures à pans.
- Le bien doit conserver les dépendances présentant un intérêt historique ou culturel ainsi que les éléments de clôture originelle (portail, mur, muret, grille, etc.) sauf en cas de fortes contraintes techniques.

Les prescriptions spécifiques pour les maisons issues du mouvement moderne

- Il est interdit de « créoliser » les façades par des éléments de décors, de casser les lignes générales avec des rythmes différents et d'ajouter une toiture.
- La dominante blanche traditionnelle doit être utilisée pour les éléments d'expression de la façade (bandeaux, poteaux, casquettes, etc.).

Les prescriptions spécifiques pour les bâtisses en pierre

- Toute dénaturation, retrait ou démolition partielle ou totale des pierres apparentes et non apparentes est interdite.

Les prescriptions spécifiques pour les fontaines et sites

- Le déplacement peut être admis si la préservation ou la mise en valeur du bien le justifie.
- Les installations, travaux ou aménagements affectant la solidité ou l'intérêt historique et culturel du bien sont interdits.

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

Le territoire de la commune de Saint-Joseph est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) (inondation et mouvement de terrain), approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2017 et par un Plan de Prévention des Risques « littoral » porté à connaissance à la Commune par l'Etat. Les occupations et utilisations du sol comprises dans leur périmètre doivent respecter le règlement y afférant, nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

9 - Le plan local d'urbanisme délimite la zone dite des cinquante pas géométriques

Les terrains compris dans la bande littorale délimitée par la zone dite des cinquante pas géométriques identifiés au document graphique dans les zones U5, U5ma, U3, U4 et U6 relèvent des dispositions prévues aux articles L.121-48 et suivants.

Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, 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.

10- Le plan local d'urbanisme identifie et tient compte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire de la commune est concerné par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres prévu par l'arrêté préfectoral n° 2014-3748 /SG/DRCV du 16 juin 2014. Les infrastructures des transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. Sur la Commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014-3748 /SG/DRCV du 16 juin 2014 relatif au classement sonore du réseau routier. L'arrêté est annexé au dossier du PLU.

Les établissements sensibles situés dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, sont affectés par le bruit.

Les voies et routes concernées sont repris en annexe du règlement, et reportés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au 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.

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

ARTICLE 5 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'y oppose.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U1	Cette zone couvre le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet.	Cette zone a pour vocation de conserver les formes urbaines du centre ancien caractérisé par une implantation continue du bâti et à l'alignement sur rue.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti continu implanté à l'alignement • Aspect : R+1 en front de rue ; R+2 en cœur d'îlot • Emprise au sol des constructions limitée à 70%

ARTICLE U1 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m².
4. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
5. Les installations classées pour la protection de l'Environnement.
6. Les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, caravanes etc..).
7. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U1 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U1 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.

ARTICLE U1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 3,5 mètres. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U1 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U1 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) 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 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu' une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 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

Dans le cas d'une unité foncière ayant un linéaire contigu à la voie inférieur à 12 mètres, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Dans le cas contraire, les constructions peuvent être implantées soit en retrait soit sur une seule limite latérale. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au minimum égale à 3 mètres. Certains éléments de constructions (les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction), peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation des annexes et des dépendances est admise dès lors que ces bâtiments sont regroupés en un seul point et qu'ils ne sont pas intégrés au corps du bâtiment principal.

Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté, il convient de privilégier cette limite séparative.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil. , pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
- pour les piscines et leurs locaux techniques dès lors que son implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols et sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible, ces contraintes.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur de 12 mètres comptés depuis la limite de l'alignement le long de la rue Raphaël Babet ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

Dans le cas d'une construction principale implantée au-delà d'une profondeur de 12 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur maximale ne peut excéder :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U1 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Il est recommandé d'utiliser les matériaux de bois, maçonnerie enduite et peinte ou béton, acier, basalte, panneaux type résines synthétiques ou polycarbonate.

Les éléments en bois doivent être peints (UV) ou lasurés ou imprégnés de saturateur de couleur neutre à brun clair. Les menuiseries doivent être en bois ou aluminium (PVC interdit). Les caissons de volets roulants apparents doivent être peints.

En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les bâtis traditionnels (aspect créole), les constructions doivent avoir une architecture de toit à 4 pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. En outre, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction, la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

Les couvertures doivent en tôle ondulée, nervurée, profil créole, zinc ou bardeaux.

La couleur des toitures doit privilégier le rouge ou le gris. La couleur des toitures en tôles doit être grise.

Pour les bâtis non traditionnels, les toitures doivent être adaptées à l'usage et s'intégrer à la rue avec une pente comprise entre 15° et 30°. Sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction, la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien-assis.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

11.5 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U1 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m² <p>Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres <p>Salle cinématographique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 4 fauteuils
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U1 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 et perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant, le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U1 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ZONE U2

Caractère de la zone donné à titre indicatif

<i>Zone</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Vocation générale</i>	<i>Principales formes urbaines attendues</i>
<i>U2</i>	<i>Cette zone couvre le Cœur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre de la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze.</i>	<i>Cette zone a pour vocation d'offrir une véritable mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie</i> • <i>Aspect : R+2 avec un bonus à R+3 si réalisation de commerces ou d'une RPA</i> • <i>Emprise au sol des constructions limitée à 80%</i>
<i>U2a</i>	<i>Cette zone couvre les diverses centralités du Grand Centre-ville, notamment les quartiers des Grègues, de Goyaves et de Bas de Jean-Petit.</i>	<i>Cette zone a pour vocation d'offrir une mixité des fonctions urbaines (logements et commerces) tout en garantissant une certaine densité.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Règles de volumétries et de densités identiques à la zone U2</i> • <i>Normes de stationnement adaptées pour les logements</i>

ARTICLE U2 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
4. Les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, caravanes etc..
5. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à des activités de commerces ou services de plus de 400 m² de surface de plancher ou à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U2 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U2 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE U2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 3,5 mètres. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U2 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

En outre, en cas de réalisation d'un projet de construction représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², il faut un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, etc.). Ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U2 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, doit être au minimum égale à 3 mètres.

Les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) 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 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

En cas de retrait, le bande de recul doit obligatoirement être plantée à raison d'un arbre par tranche de 50 m².

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu'une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Certains éléments de constructions tels que les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction, peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté, il convient de privilégier cette limite séparative.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation des annexes et des dépendances est admise dès lors que ces bâtiments sont regroupés en un seul point et qu'ils ne sont pas intégrés au corps du bâtiment principal.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
- pour les piscines et leurs locaux techniques si leur implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible ces contraintes.

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

La hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur comprise entre 10 mètres et 20 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

Dans le cas d'une construction principale implantée au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur maximale ne peut excéder :

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

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 20 mètres, lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou de services ou que la construction accueille une Résidence pour Personnes Agées, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.

3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U2 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction, la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

11.5 - Spécifiquement pour les constructions touristiques et de loisirs ou en lien

Leurs réalisations ou extensions et tous les aménagements prévus, ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégré au paysage naturel et environnant est recommandé par la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles.

Les menuiseries à privilégier seront notamment le bois, l'aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité et sobriété.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site. Ces aménagements doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des constructions

11.6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U2 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - dans le secteur U2a, ce seuil est porté à 2 places de stationnement minimum par logement
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m² <p>Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres <p>Salle cinématographique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 4 fauteuils
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U2 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 et perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U2 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ZONE U3

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U3	Cette zone couvre le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante.	Cette zone présente une morphologie urbaine relativement homogène, caractérisée par une forte densité, qu'il convient de structurer.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+1 en front de rue ; R+2 en deuxième front urbain ; R+3 en cœur d'îlot, avec un bonus à R+4 si réalisation de commerces ou d'une RPA • Emprise au sol des constructions limitée à 70%
U3a	Cette zone couvre les quartiers des Goyaves, Jacques, Bois Noir, Bas de Jean-Petit et Trovalet..	La caractéristique résidentielle prédominante de ce secteur doit être préservée.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+1 • Emprise au sol des constructions limitée à 70%

Il existe un indice « r » qui identifie les secteurs soumis à un risque hydraulique mais non identifiés au PPR.

ARTICLE U3 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.

3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, installations et aménagements dans la bande littorale dite des 50 pas géométriques, n'entrant pas dans le cadre de l'application de l'article L.121-48 du Code de l'urbanisme.
4. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
5. Les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, caravanes etc..
6. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à des activités de commerces ou services de plus de 400 m² de surface de plancher ou à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.
7. La réalisation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) et de nouvelles voiries dans le périmètre de protection rapprochée du captage Puits Lebon situé en secteur U3a.

ARTICLE U3 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U3 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
5. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, 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.

ARTICLE U3 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 3,5 mètres. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U3 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

En outre, en cas de réalisation d'un projet de construction représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², il faut un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, etc.). Ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U3 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U3 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, doit être au minimum égale à 3 mètres.

Dans le secteur **U3a**, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

Les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) 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 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu' une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté, il convient de privilégier cette limite séparative.

Certains éléments de constructions tels que les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
 - pour les piscines et leurs locaux techniques si leur implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible ces contraintes.

ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U3 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

Pour les constructions implantées dans les secteurs identifiés par l'indice « r », la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain aménagé, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur de 10 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

La hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur comprise entre 10 mètres et 20 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

Dans le cas d'une construction principale implantée au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur maximale ne peut excéder :

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

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 20 mètres, lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné à des locaux commerciaux ou de services ou que la construction accueille une Résidence pour Personnes Agées, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

Dans le secteur **U3a**, quelle que soit la distance d'implantation de la construction par rapport à l'alignement, la hauteur maximale ne peut excéder :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U3 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction, la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

11.5 - Spécifiquement pour les constructions touristiques et de loisirs ou en lien

Leurs réalisations ou extensions et tous les aménagements prévus, ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégré au paysage naturel et environnant est recommandé par la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles.

Les menuiseries à privilégier seront notamment le bois, l'aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité et sobriété.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site. Ces aménagements doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des constructions

11.6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U3 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m² <p>Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres <p>Salle cinématographique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 4 fauteuils
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U3 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 et perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. En secteur **U3a**, ce seuil est porté à 25% minimum.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U3 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ZONE U4

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U4	Cette zone couvre le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense et hétérogène.	La vocation résidentielle de ce secteur doit être préservée tout en conservant l'identité urbaine du lieu et en limitant les fortes densités.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+1, avec un bonus à R+1+combles si réalisation de commerces, services ou bureaux • Emprise au sol des constructions limitée à 80%

ARTICLE U4 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m².
4. Les constructions, installations et aménagements dans la bande littorale dite des 50 pas géométriques, n'entrant pas dans le cadre de l'application de l'article L.121-48 du Code de l'urbanisme.
5. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
6. Les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, caravanes etc..).
7. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U4 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U4 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.

4. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, 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.

ARTICLE U4 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 3,5 mètres. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U4 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

En outre, en cas de réalisation d'un projet de construction représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², il faut un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, etc.). Ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U4 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U4 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, doit être au minimum égale à 2 mètres.

Les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) 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 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu'une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur :

- sur deux limites, si le terrain d'assiette est inférieur ou égal à 400 m²,
- sur une seule limite, si le terrain d'assiette est supérieur à 400 m².

En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 1,9 mètre. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Certains éléments de constructions tels que les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
- pour les piscines et leurs locaux techniques si leur implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible ces contraintes.

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 2 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U4 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U4 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Toutefois, lorsque la construction comporte des locaux commerciaux, de services ou de bureaux, la hauteur maximale est portée à :

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 6 mètres.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 6 mètres.
3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U4 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction, la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

11.5 - Spécifiquement pour les constructions touristiques et de loisirs ou en lien

Leurs réalisations ou extensions et tous les aménagements prévus, ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégré au paysage naturel et environnant est recommandé par la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles.

Les menuiseries à privilégier seront notamment le bois, l'aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité et sobriété.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site. Ces aménagements doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des constructions

11.6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U4 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m² <p>Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place <p>Hébergement hôtelier et touristique</p>

	- 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres Salle cinématographique - 1 place pour 4 fauteuils
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U4 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 et perméables

Au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U4 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ZONE U5

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U5	Cette zone couvre la plus grande partie du tissu urbain des mi-pentes et des hauts de Saint-Joseph (Jean-Petit, Parc à moutons, Carosse, Bézaves, Lianes).	Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+1 • Emprise au sol des constructions limitée à 50%
U5cv	Cette zone couvre les centralités des différents quartiers, notamment Jean-Petit et les Lianes.	Il s'agit d'offrir une mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+1+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 60%
U5cvd	Cette zone couvre les centralités de Vincendo et Langevin.	Il s'agit renforcer la mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+2 • Emprise au sol des constructions limitée à 75%
U5ma	Cette zone couvre le quartier de Manapany.	Le caractère architectural et paysager doit être préservé.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+1, avec un bonus à R+2 si réalisation d'une opération de logements sociaux • Emprise au sol des constructions limitée à 40%
U5ru	Cette zone couvre les quartiers ruraux des Hauts de la commune, notamment Matotua, Les Crêtes, Jacques Payet	L'activité agricole est intimement liée aux habitations.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 40%
U5vi	Cette zone couvre les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues.	Le caractère patrimonial et touristique doit être valorisé.	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 40%

ARTICLE U5 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. A l'exception du secteur **U5ru**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Dans le secteur **U5ma**, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m².
4. Les constructions, installations et aménagements dans la bande littorale dite des 50 pas géométriques, n'entrant pas dans le cadre de l'application de l'article L.121-48 du Code de l'urbanisme.
5. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
6. A l'exception des secteurs **U5ma** et **U5vi**, les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, habitations légères de loisirs, etc.).
7. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à des activités de commerces ou services de plus de 400 m² de surface de plancher ou à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U5 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U5 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
5. Dans le secteur **U5ru**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole à l'exception des bâtiments d'élevage soumis ou non au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement.
6. Dans les secteurs **U5vi** et **U5ma**, sont admis les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, habitations légères de loisirs, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils garantissent leur intégration paysagère. Ces terrains de camping doivent répondre aux normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par la réglementation en vigueur.
7. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, 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.

ARTICLE U5 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 3,5 mètres. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U5 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

En outre, en cas de réalisation d'un projet de construction représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², il faut un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, etc.). Ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U5 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U5 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

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

Dans les secteurs **U5cv** et **U5cvd** :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, doit être au minimum égale à 4 mètres.
- les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) 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 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu'une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,

- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, si leur implantation est justifiée pour des raisons de fonctionnalité,
- pour les ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,

ARTICLE U5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite ou en retrait.

Dans les secteurs **U5cv** et **U5cvd**, les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté, il convient de privilégier cette limite séparative.

Certains éléments de constructions tels que les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation des annexes et des dépendances est admise dès lors que ces bâtiments sont regroupés en un seul point et qu'ils ne sont pas intégrés au corps du bâtiment principal.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
 - pour les piscines et leurs locaux techniques si leur implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible ces contraintes.

ARTICLE U5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 4 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U5 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur **U5cvd**, ce seuil est porté à 75% et en **U5cv** à 60%, tandis que dans les secteurs **U5ma**, **U5ru** et **U5vi** ce seuil est limité à 40%.

ARTICLE U5 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

En zone **U5** et dans le secteur **U5ma**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Toutefois, lorsque le projet prévoit la construction de logements financés par un prêt aidé de l'État, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

Dans les secteurs **U5ru** et **U5vi**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Dans le secteur **U5cv**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Dans le secteur **U5cvd**, la hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur de 8 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 8 mètres, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

Quelle que soit la zone ou le secteur, la hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur absolue fixée à l'égout du toit du secteur concerné.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur absolue fixée à l'égout du toit du secteur concerné.
3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U5 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

A l'exception du secteur **U5vi**, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction. En outre, est interdit la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

Dans le secteur **U5vi**, les toits terrasses sont autorisés dès lors qu'ils permettent le séchage des caisses de curcuma.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

11.5 - Spécifiquement pour les constructions touristiques et de loisirs ou en lien

Leurs réalisations ou extensions et tous les aménagements prévus, ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégrée au paysage naturel et environnant est recommandé par la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles.

Les menuiseries à privilégier seront notamment le bois, l'aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité et sobriété.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site. Ces aménagements doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des constructions

11.6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U5 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés)
---	---

	dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>- 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m²</p> <p>Restauration</p> <p>- 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>- 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres</p> <p>Salle cinématographique</p> <p>- 1 place pour 4 fauteuils</p>
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

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

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U5 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 et perméables

Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Dans le secteur **U5cvd** ce seuil est réduit à 15% et dans le secteur **U5cv** à 30%.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany, sauf en secteurs U5ru et U5vi

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U5 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ZONE U6

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U6	<p>Cette zone couvre les sites d'activités économiques des Grègues (ZAC I et II), de Vincenzo et de la station de transit.</p> <p>Dans ces zones, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces et de services ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation conformément à la prescription du SAR.</p>	<p>Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+3 (ZAC des Grègues et station de transit) • Aspect : R+2 (Vincendo) • Emprise au sol des constructions limitée à 50%
U6c	<p>Ce secteur couvre la zone d'activités commerciales des Grègues II.</p>	<p>Cette zone accueille les activités commerciales et de services.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+5 • Emprise au sol des constructions limitée à 50%
U6ch	<p>Ce secteur couvre les quartiers de Jean Petit et Bézaves, situés en territoire rural habité au sens du SAR.</p>	<p>Cette zone accueille les activités commerciales, industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+2 • Emprise au sol des constructions limitée à 50%

ARTICLE U6 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtellerie.
4. Les constructions, ouvrages et travaux liées aux activités de concassage (centrales à béton, etc.).
5. Les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, caravanes etc..).
6. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U6 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U6 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Dans la zone **U6**, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces et de services ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation conformément à la prescription du SAR. En secteurs **U6c** et **U6ch**, ce seuil n'est pas limité.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
4. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1^{er} janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, 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.

ARTICLE U6 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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.

3.3 - 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 5,5 mètres.

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

ARTICLE U6 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 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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U6 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U6 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 des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U6 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite. En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions.

ARTICLE U6 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à 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 U6 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

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

ARTICLE U6 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Dans le secteur **U6c**, ces seuils sont portés à :

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

Dans le secteur **U6ch** et la zone d'activités de Vincendo, ces seuils sont limités à :

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U6 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.

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 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 pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

En zone **U6** et **U6ch**, les toitures terrasses sont interdites. En secteur **U6c**, les toitures terrasses sont admises sur 80% de la toiture totale avec une pente minimum de 5% en privilégiant une décomposition en plusieurs entités afin de limiter les hauteurs.

11.3 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites.

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Dans le secteur **U6c**, les murs de soutènement de plus de 2,5 mètres sont interdits. En cas d'impérieuse nécessité à leur réalisation, ils doivent être fractionnés tous les 2,5 mètres maximum par un replat de 0,80 mètre qui doit être planté. L'ensemble du dispositif ne peut excéder 4,80 mètres en tout point apprécié par rapport au sol fini.

11.5 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U6 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

<u>Pour la zone U6 et U6ch</u> Constructions à destination d'activités artisanales et industrielles Constructions à destination commerciales et de service (limitées à 5%)	- une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
<u>Pour la zone U6c</u> Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (supermarché et hypermarchés, restauration, etc.) - une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. Hébergement hôtelier - 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres Salle cinématographique - 1 place pour 4 fauteuils
Pour les zones U6, U6c et U6ch	
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
Locaux de stockage sans activités commerciales	- 1 place de stationnement minimum pour deux emplois.

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

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

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U6 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 et perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U6 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

ZONE AUst

Caractère de la zone donné à titre indicatif

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

ARTICLE AUst 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

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

ARTICLE AUst 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

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 d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

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

Sans objet.

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

Les zones AUst sur le pôle secondaire et la ville relais identifiés par le SAR sont conditionnées à la présence d'un système d'assainissement collectif.

ARTICLE AUst 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUst 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

ARTICLE AUst 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Sans objet.

ARTICLE AUst 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUst 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AUst 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUst 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 AUst 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ZONE AUindicée

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Vocation générale
1AUindicée	Les zones 1AUindicée correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU du POS. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
2AUindicée	Les zones 2AUindicée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence entrepris.
3AUindicée	Les zones 3AUindicée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindicée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026.
Auto	Les zones Auto correspondent aux espaces d'activités touristiques et de loisirs. Ces zones bénéficient d'une plus grande constructibilité réservée aux activités touristiques, de loisirs et de sport, artisanales, commerciales. Il existe un secteur AUtok , correspondant au site de l'usine Kerveguen à Langevin.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUindicée 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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.

2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

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

Pour les zones **AUto**, toutes les constructions et occupations du sol non prévues à l'article des AU 2.2.6 ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUindicée 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes de desserte énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Respecter au minimum les densités énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les zones doivent respecter les densités suivantes :

- en zone **AU5ru** : 10 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zone **AU5vi** : 20 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zones **AU5** et **AU5ma** : 25 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zones **AU5cv** et **AU5cvd** : 30 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zone **AU3a** : 35 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zone **AU3** : 50 logements ou équivalents logements par hectare minimum,
- en zones **AU2** et **AU2a** : 70 logements ou équivalents logements par hectare minimum.

La densité s'applique aux commerces, services et équipements publics pour un rapport de surface de plancher de 80 m² correspondant à 1 logement.

4. Pour les zones **2AUindiquée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée et 1AUto du pôle urbain de référence entrepris. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt public ou collectif nécessaires, et en lien au fonctionnement et aux besoins du secteur.
5. Pour les zones **3AUindiquée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026. Cette règle de phasage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt public ou collectif nécessaires, et en lien au fonctionnement et aux besoins du secteur.
6. Pour les zones **AUto**, leur ouverture à l'urbanisation répond aux mêmes règles de phasage que les zones 2AUindiquée et 3AUindiquée. Sont uniquement admis :
 - 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.
 - Les aménagements, les équipements de sport et de loisirs et les activités commerciales et artisanales et celles indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'exception des activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, et dans la mesure où les constructions n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.
 - Les constructions à usage commercial, artisanal, de services en lien direct avec la nature des installations de loisirs et la vocation du site, s'intégrant à l'environnement du site, et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire par rapport aux activités de loisirs et de découverte pédagogique de l'environnement.
 - Les constructions à usage d'industrie uniquement en secteur **AUtok**.
7. Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension et d'annexes.

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

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

Pour les zones **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone U5.

ARTICLE AUindiquée 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Les zones **3AU** sur le pôle secondaire et la ville relais identifiés par le SAR sont conditionnées à la présence d'un système d'assainissement collectif.

Pour les zones **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone U5.

ARTICLE AUindiquée 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUindiquée 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Pour les zones **AUto**, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUindiquée 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les zones **AUto**, les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

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

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

Pour les zones **AUto**, l'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 4 mètres.

ARTICLE AUindiquée 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les zones **AUto**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUindiquée 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les zones **AUto**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

En secteur **AUtok**, la hauteur des constructions de type industrie ne peut excéder :

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

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

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

Pour les zones **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone U5.

ARTICLE AUindiquée 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour la zone AUto, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions, les extensions et tous les aménagements ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégré au paysage naturel est recommandé avec la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles. Les menuiseries sont en bois ou en aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et si nécessaire, assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site.

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

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

Pour les zones **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone U5.

ARTICLE AUindiquée 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Pour les zones **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone U5.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Vocation générale
A	<i>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.</i>
Aba	<i>Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i>
Acu	<i>Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.</i>

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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.

4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
5. Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.
6. La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole, doivent être préalablement soumis pour avis favorable par l'autorité administrative compétente de l'État à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette consultation obligatoire prendra en compte l'évolution législative et réglementaire qui pourrait intervenir ultérieurement.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole et notamment :

- les constructions ou installations non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE A2 - 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.
3. La valorisation des terres agricoles par enlèvement ou réduction d'andains agricoles dans le cadre de travaux d'amélioration foncière est admise.
4. Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L.181-12 du Code rural et de la pêche maritime.

2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes

1. A l'exception du secteur **Acu**, les bâtiments techniques agricoles et constructions annexes, 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. L'implantation des bâtiments agricoles et leurs annexes doit être liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
2. A l'exception du secteur **Acu**, les activités soumises au régime d'autorisation et de déclaration préalable des installations classées (ICPE) pour la protection de l'environnement, et celles soumises au règlement sanitaire départemental (RSD) nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierreage et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.
3. A l'exception du secteur **Acu**, les ouvrages techniques de type méthanisation sous réserve que plus de la moitié des produits méthanisés sont d'origine agricole issue de la zone géographique (effluent, cultures énergétiques, déchets végétaux, ...) et qu'elles permettent de valoriser des matières organiques en produisant une énergie renouvelable et un engrais.
4. Les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles sous réserve que les projets soient adaptés aux besoins de l'activité agricole, en termes de dimensionnement ou de fonctionnalité ou ne soient pas destinés à la seule production d'énergie photovoltaïque.
5. 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.

Les extensions et annexes des habitations existantes et les logements

6. A l'exception du secteur **Acu**, les constructions existantes à usage d'habitation nécessaires ou non à une exploitation agricole, sous réserve de la légalité du bâti, peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou de reconstruction, d'une extension et d'annexes.
7. Dans le secteur **Aba**, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface plancher ou d'emprise au sol par unité foncière dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

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

8. A l'exception du secteur **Acu**, les constructions à usage agrotouristique et accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve :
 - qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation,
 - que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités de l'exploitation et qu'elles garantissent la pérennité/viabilité de l'exploitation,
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural,
 - qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,

- l'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris la surface des bâtiments existants, sur la parcelle. Dans le cas où aucun bâtiment n'est existant sur la parcelle, la surface de plancher maximale est portée à 120 m².,
- la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants est à privilégier pour accueillir ces activités agricoles diversifiées.

Le principe de localisation à l'intérieur ou en extension pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique, dûment démontré.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif

9. 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 de l'économie agricole.
10. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant, ainsi que les infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie et les installations de distributions, de traitement ou de stockage de l'eau, à condition qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur transparence écologique.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - 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 3,5 mètres.

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

En secteur **Aba**, le raccordement des constructions aux différents réseaux publics, lorsqu'ils existent, et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité desdites constructions doivent satisfaire aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

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.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1,2 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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. L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement 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 la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement 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.

Dans le secteur **Aba**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (latérales et fonds de propriété), avec une distance minimale de 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une unité foncière ayant une façade sur voie d'une largeur inférieure à 18 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les dépendances 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 A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

Dans le secteur **Aba**, cette distance est réduite à 4 mètres. En outre, entre une construction principale et un bâtiment annexe, il est exigé une distance d'au moins 3 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal et sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elle dépend.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **Aba**, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 120 m².

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en zone A et dans le secteur **Aba**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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

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

11.1 - Façades

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

Pour les constructions à vocation agritourisme et agrotourisme, l'utilisation de matériaux naturels est obligatoire (bardage bois, basalte, bambou etc.) et en limitant les décors inutiles. Le recours à une architecture sobre, naturel et intégré au paysage environnant est recommandé

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- les ouvertures principales (portes) doivent être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- les ouvertures secondaires (fenêtres) sont de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excèdent pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

Les bâtiments d'élevage doivent comporter 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.

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

11.2 - Toitures

A l'exception des bâtiments agricoles nécessaires au séchage du curcuma, les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles 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.

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

Les clôtures sur voie sont limitées à 0,40 m sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 1,80 m avec des murets maçonnés en pierre surmonté d'un grillage de couleur vert ou de lames de bois ou tout autre matériau naturel. Les clôtures doivent être doublées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci doivent être enduits.

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 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

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

Pour les autres types de constructions, le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en prenant en compte la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs, et l'équivalent appliqué pour les même type de construction en zone urbaine.

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 et perméables

Dans le secteur **Aba**, au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

ARTICLE A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Vocation générale
N	<i>Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</i>
Nba	<i>Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i>
Nci	<i>Ce secteur couvre les cimetières du centre-ville, des Lianes et de Vincendo.</i>
Nco	<i>Ce secteur correspond aux corridors écologiques.</i>
Nli	<i>Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.</i>
Nma	<i>Ce secteur couvre les zones d'extraction de matériaux localisées dans la rivière des Remparts dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux et à leur valorisation peuvent être admises.</i>
Npnr	<i>Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.</i>
Nto	<i>Ce secteur correspond aux espaces à vocation touristiques, de loisirs et/ou sportives, où peuvent s'implanter des équipements sous certaines conditions. Les secteurs Ntoh, Ntol et Ntok, sont également couverts par les prescriptions contenues dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation.</i>

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

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

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux et les activités agricoles non compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE N 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 R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics admis sous conditions à l'article 2.2 ne peuvent être autorisées que si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Sont admis sous condition

1. A l'exception des secteurs **Npnr** et **Nco**, les constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de la légalité du bâti, peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou reconstruction, d'une extension et d'annexes.
2. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. En secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.121-24, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
4. Les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protection et d'endiguement des berges des ravines et rivières, protection des falaises etc.) ainsi les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.
5. 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, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.
6. Sous réserve de la légalité du bâti existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel conformément au Plan de Prévention des Risques en vigueur.

7. Dans le secteur **Nba**, les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface plancher ou d'emprise au sol par unité foncière dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.
8. En secteur **Nci**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, comprenant notamment les crématoriums et funérariums.
9. En secteur **Nma**, sont admis les locaux et installations techniques liées aux prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières, ainsi qu'au traitement des matériaux (concassage, constructions liées à la fabrication de matériaux, à leur valorisation, etc.).
10. En secteur **Npnr**, correspondant aux espaces réglementés du cœur du Parc national de la Réunion, seuls, les activités, les travaux, les aménagements, les constructions et les installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc national peuvent être admis.
11. En secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques, les équipements et ouvrages d'infrastructure liés à la circulation, ainsi que l'extraction de matériaux couvrant le lit de la Rivière des Remparts en application des autorisations préfectorales.
12. En secteur **Ntoh**, peuvent être admis :
 - L'aménagement de terrains de camping et de glamping, les habitations légères de loisirs dont l'hébergement touristique insolite ainsi que les constructions nouvelles à destination d'hébergements touristiques, de petite capacité et leurs annexes dans la limite de l'emprise reprise à l'article N9 du présent règlement et ne constituant pas d'habitat permanent.
 - Les extensions des constructions existantes à destination de commerces et activités de loisirs dans la limite maximale de 20 m² d'emprise.
13. En secteur **Ntol**, peuvent être admis :
 - Les travaux, constructions, équipements, aménagements et ouvrages nécessaires à l'exercice des activités de plein air, à la pratique de sports et de loisirs et ceux qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le site et dans la mesure où les constructions par leur taille et leur nature n'altèrent la qualité paysagère du site.
 - Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public ainsi que les commerces, activités artisanales de taille limitée et directement liées à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
14. En secteur **Ntok**, peuvent être admis
 - Les constructions à usage commerciales, artisanales, culturels, industriels et de services permettant la valorisation patrimoniale du site dans la mesure où celles-ci dans leur taille et leur nature n'altèrent pas la qualité paysagère du site,
 - Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative dans la mesure où celles-ci s'intègrent à l'environnement du site

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - 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 3,5 mètres.

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

En secteur **Nba**, le raccordement des constructions aux différents réseaux publics, lorsqu'ils existent, et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité desdites constructions doivent satisfaire aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

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.

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.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1,2 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux 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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement 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.

Dans le secteur **Nba**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (latérales et fonds de propriété), avec une distance minimale de 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une unité foncière ayant une façade sur voie d'une largeur inférieure à 18 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les dépendances 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteurs **Ntoh** et **Ntol** et **Nba**, l'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 4 mètres. En outre, entre une construction principale et une annexe, la distance exigée est de 3 mètres.

En secteur **Ntok**, l'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 8 mètres, à l'exception des constructions nécessaires à la gestion technique et administrative

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **Nba**, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 120 m².

Dans le secteur **Ntoh**, pour les constructions nouvelles, l'emprise est limitée à 10% de l'unité foncière strictement située dans la délimitation du STECAL reportée aux documents graphiques, et dans la limite de 90 m² par bâtiment. Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise maximale de 20 m² est autorisée à raison d'une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur **Ntol**, l'emprise au sol totale admise est de 180 m² dans la limite de 50 m² par bâtiment sur le périmètre du STECAL uniquement pour les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés ainsi que les commerces, activités artisanales.

Dans le secteur **Ntok**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière strictement située dans la délimitation du STECAL reportée aux documents graphiques. Le seuil de 5%, s'applique aux droits de chacune des destinations prévues par l'OAP où les constructions sont autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Pour les bâtiments annexes, la hauteur absolue est limitée à 3 mètres.

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

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

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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.

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

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

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles 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.

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

Il est nécessaire de maintenir les haies naturelles et les talus lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voie sont limitées à 0,40 m avec des murets maçonnés en pierre surmonté d'un grillage de couleur vert ou de lames de bois ou tout autre matériau naturel sans pouvoir excéder 1,80 m. Les clôtures doivent être doublées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci doivent être enduits.

11.4 - Plus spécifiquement en secteur Ntoh et Ntol et Ntok

Les constructions, les extensions et tous les aménagements ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégré au paysage naturel est recommandé avec la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles. Les menuiseries sont en bois ou en aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et si nécessaire, assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

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

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

Pour les autres types de constructions, le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en prenant en compte la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs, et l'équivalent appliqué pour le même type de construction en zone urbaine.

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

13.1 - Espaces libres et perméables

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

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

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

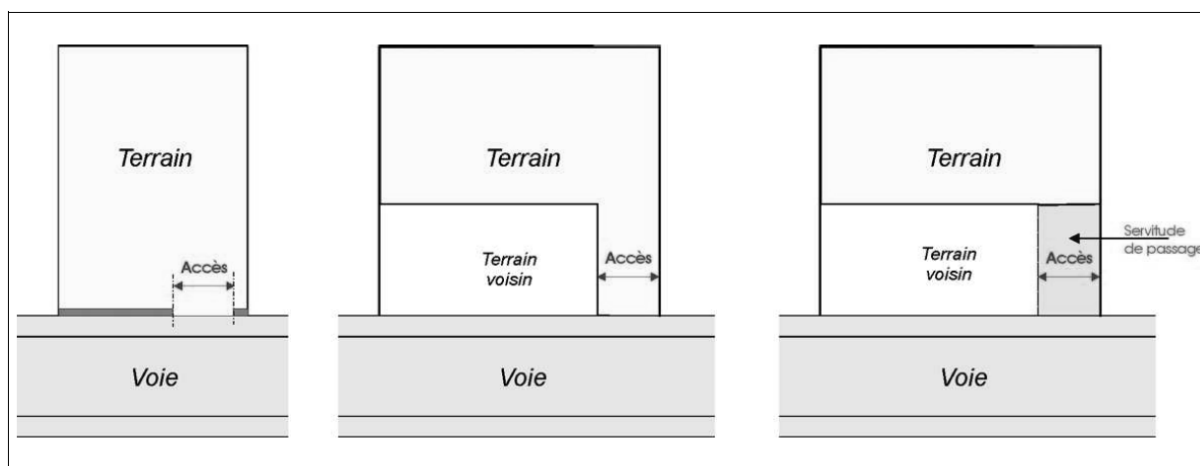
ANNEXE

GLOSSAIRE

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

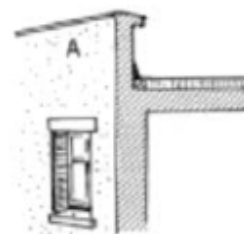
Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, etc.).

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.

Carrossable

Se dit d'une voie ou d'un chemin qui peut techniquement être emprunté par tout véhicule particulier à moteur.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative, selon une délibération du Conseil municipal. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

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).

Egout de toit

Il s'agit de la limite ou ligne basse d'un pan de couverture/toiture.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

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

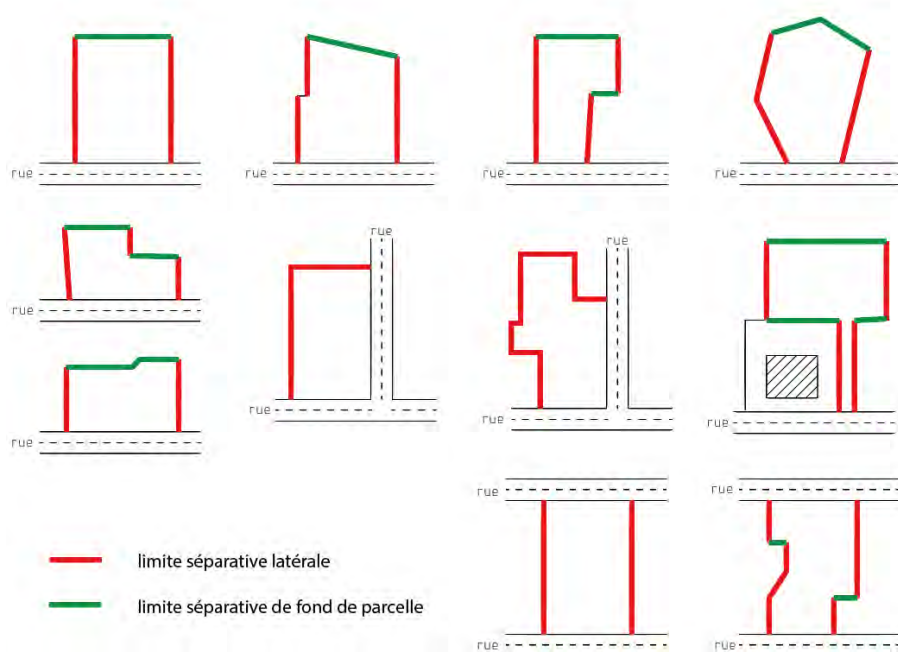
Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques et des emprises publiques. Ce sont les limites entre deux unités foncières contiguës. Ce sont aussi les limites entre un terrain et une voie privée desservant au moins deux unités foncières.

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques. Elles aboutissent notamment à la rue.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement, les limites séparatives latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles s'inscrivent en parallèle (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Marge de recul

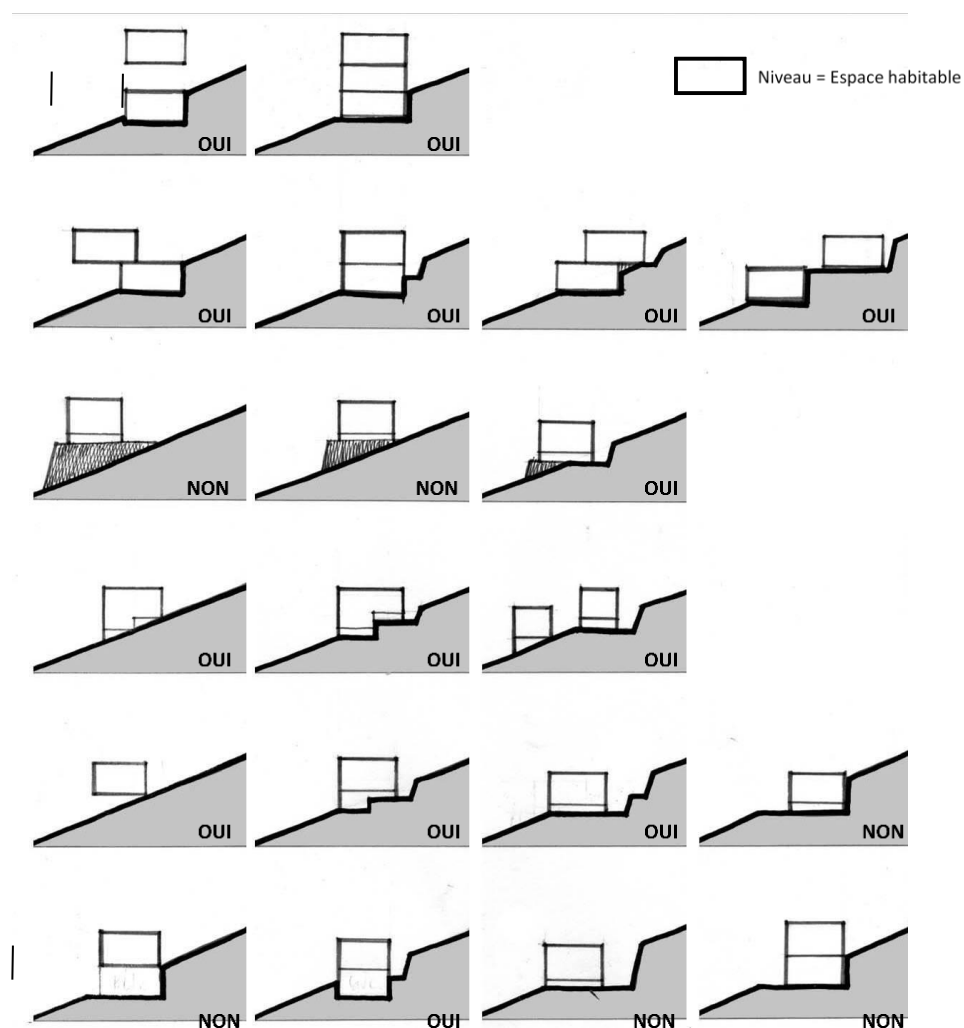
Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Pente et adaptation des constructions

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et doit éviter toute construction qui génère des exhaussements et surhaussements supérieurs à 2,5 mètres de haut. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, modérer l'impact d'une construction dans un paysage.



Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre.

Réhabilitation/réfection

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique, etc.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Toiture

Saillie (de toiture) **(1)** : Débord d'un toit par rapport au mur de façade (avant-toit) ou par rapport au mur pignon (saillie de rive).

Lucarne **(2)** : *terme général*, Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer et ventiler un comble. Il en existe une grande variété, celle représentée est une lucarne capucine.

Outeau **(3)** : Petite lucarne triangulaire.

Toiture-terrasse **(4)** : toit dont la pente est inférieure à 15%.

Egout **(5)** : partie basse d'un toit vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter, souvent dans une gouttière ou un chéneau.

Faîtage **(6)** : Partie supérieure d'un toit ; ligne de jonction supérieure des versants de toiture.

Versant **(7)** : Ensemble de pans de toiture de même orientation.

Croupe **(8)** : Pan de toiture réunissant deux versants à l'extrémité d'un comble.

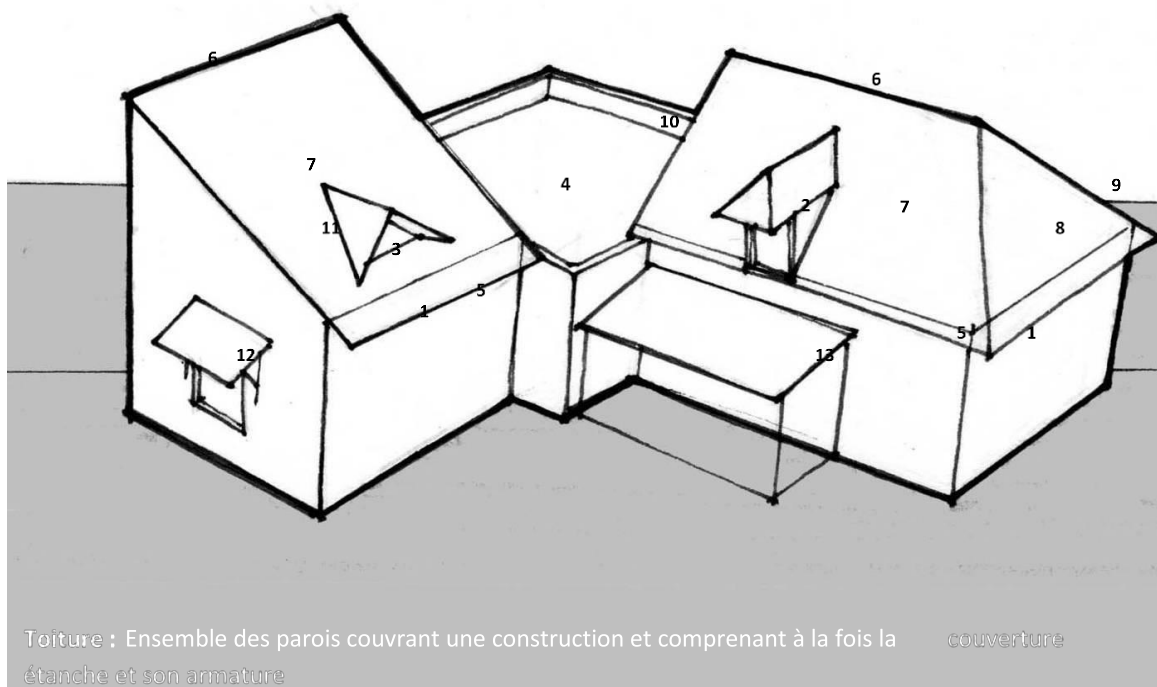
Arêtier **(9)** : Ligne saillante rampante à la jonction de versants de toiture.

Acrotère **(10)** : Muret plein non ajouré construit sur une façade autour d'une toiture-terrasse

Noe **(11)** : Arête rentrante formée par la rencontre de deux versants de toit.

Auvent **(12)** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, couvrant une façade au-dessus d'ouvertures.

Appentis **(13)** : Toit à un seul versant en appui sur ou contre un mur.



Toiture inclinée : *terme général*, toit à pente supérieure à 15%. A la Réunion, La toiture inclinée en tôle métallique est la manière la plus courante et la plus efficace pour, entre autres, mettre des locaux hors d'eau et évacuer la pluie vers le reste du terrain. Elle peut aisément servir de support aux capteurs solaires et son comble, si aménagé, est une extension facile des espaces intérieurs (grenier, chambres).

Toiture à un versant (1) = toit mono pan

Toiture à deux versants (2)

Toiture à quatre versants (3) = toiture à croupes

Toiture en pavillon (4) = toiture à croupe sans faîtage

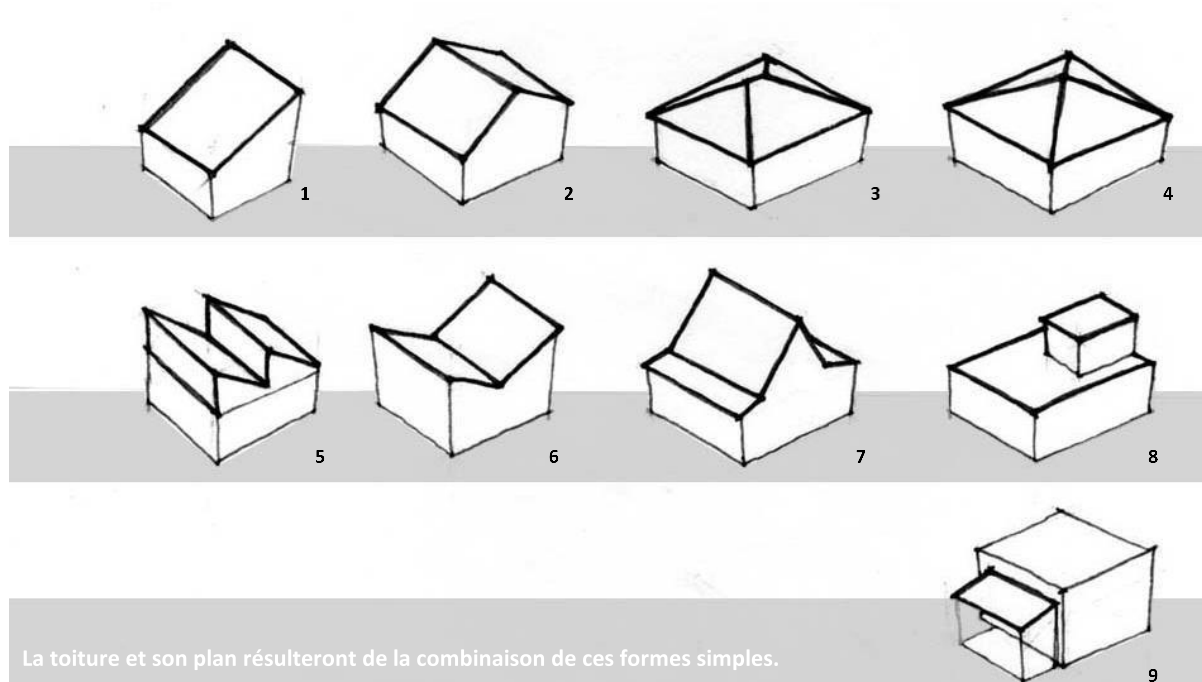
Toiture en shed (5) = toiture à redents : toiture à deux versants de pentes différentes et couvrant un bâtiment épais, comme un atelier ou un entrepôt ; le pan court est généralement vitré et orienté au sud pour éclairer indirectement.

Toiture inversée (6) = toit à plusieurs versants ramenant les eaux vers l'intérieur, pour mieux les récupérer par exemple.

Toiture retroussée (7) = variante possible toiture à croupes retroussées

Toiture terrasse (8) = toit terrasse : *terme général*, toit à pente inférieure à 15%. La toiture terrasse est un moyen efficace de toit résistant aux vents forts mais techniquement plus difficile à mettre en œuvre pour assurer l'étanchéité notamment. Accessible, elle permet de créer des espaces de vie extérieurs supplémentaires (terrasse, séchoir, jardin, etc.). Technique, elle supporte des équipements de fonctionnement des bâtiments (capteurs solaires, machineries, réserves d'eau, etc.)

Appentis (9) = Toit à un seul versant dont le faîtage s'appuie sur ou contre un mur.



Voie de desserte

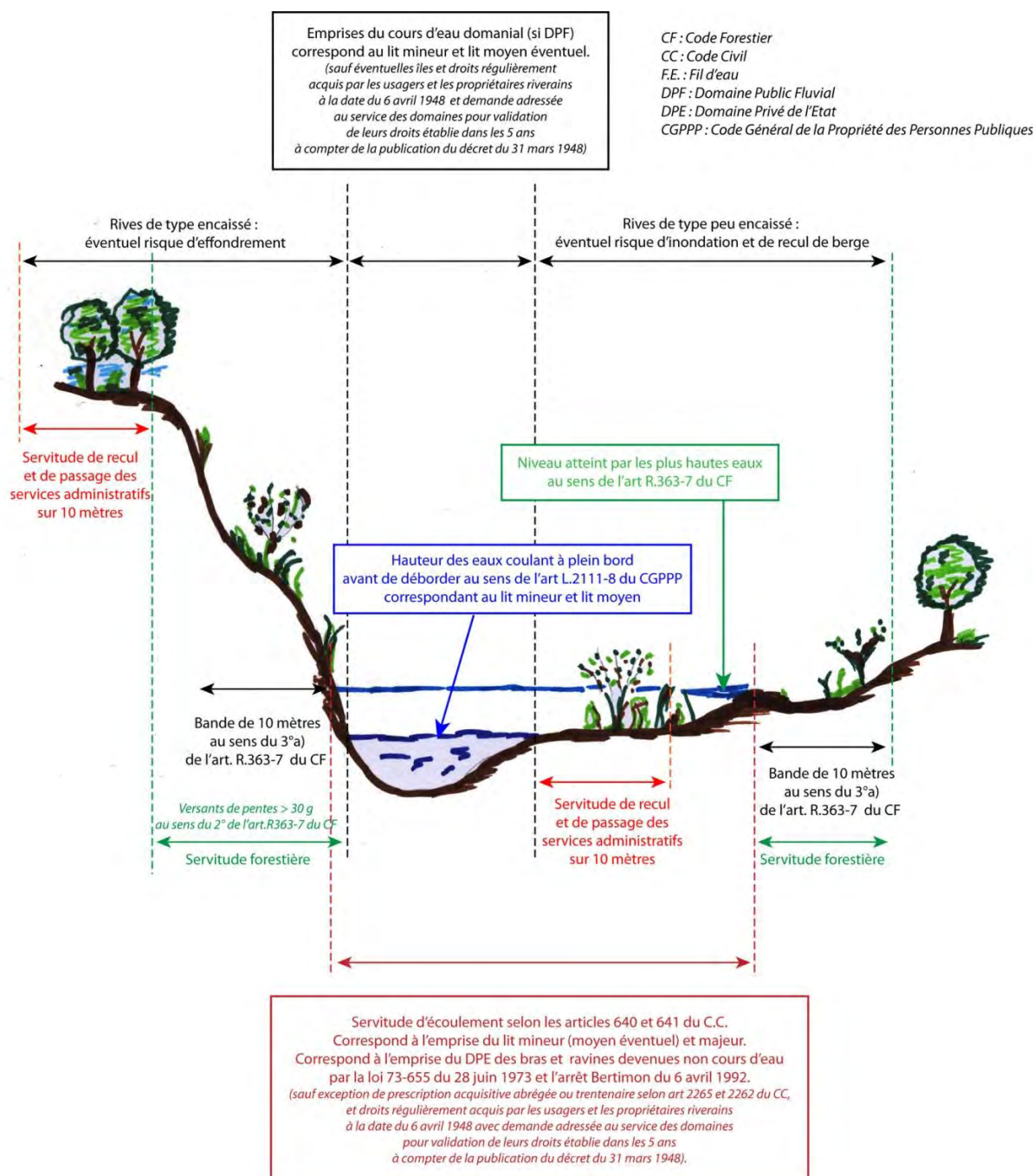
La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle peut être privée ou publique.

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.

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

La coupe-type ci-après traduit à gauche une rive encaissée, à droite une rive peu encaissée. Les **servitudes** décrites sur ce schéma s'appliquent sur le terrain à l'**état naturel** et autour des rivières, bras, ravines et leurs affluents classés cours d'eau domaniaux et ceux déclassés dans le domaine privé de l'Etat au sens de l'arrêté préfectoral n°06-4709/SG/DRCTCV du 26 décembre 2006. Ces espaces particuliers forment le réseau hydrographique naturel drainant le territoire de Saint-Joseph. Des transformations (reculs de berge, atterrissements) s'y observent souvent et peuvent survenir lentement ou brusquement du fait de la jeunesse géologique de l'île et des quantités record de pluies qui s'y abattent. Ces transformations naturelles peuvent déplacer les limites matérialisées sur cette coupe, le cadastre ne traduit pas toujours correctement les domaines publics et privés au droit de ces espaces.







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

Liste des bâtiments à protéger

Référence cartographique :	Planche n° :	ANCIENNE USINE A SUCRE DU BUTOR				
	<p>Référence cadastrale n° BO 197</p> 	<p>Propriétaire : VIDOT Marie Michelle Léone Danielle, PAYET Alexandre Joseph Henry et PAYET Claudine Marie Marcelle</p> <p>Adresse : 11, rue Roland Garros</p> <p>~ Intérêt culturel : il s'agit de reste du bâtiment principal de l'usine du Butor, construite en 1854 par M.GUY DE LA FERRIERE. C'était une usine à sucre jusqu'en 1892, puis un moulin à mais et enfin une usine électrique qui a fourni l'électricité de Saint-Joseph jusqu'en 1952.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment comporte des ouvertures traditionnelles en arc de cercle.</p>				
		<table> <tr> <th data-bbox="384 1234 496 1330">Référence cartographique :</th><th data-bbox="496 1234 708 1330">Planche n° :</th><th data-bbox="708 1234 1209 1330">MAISON EN BOIS SOUS TOLE A 4 PANS</th></tr> <tr> <td data-bbox="384 1330 496 1935">  </td><td data-bbox="496 1330 708 1935"> <p>Référence cadastrale n° BM 95</p>  </td><td data-bbox="708 1330 1209 1935"> <p>Propriétaire : Commune de Saint-Joseph</p> <p>Adresse : 11 et 11b, rue Justinien Vitry</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, bardeaux, couleurs, formes et mise en scène.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est en bon état mais n'est pas assez mis en valeur.</p> <p>~ Description du bien : il s'agit d'un ancien domaine d'agriculture des années 1930 - 1940, propriété du maire René Hoareau.</p> <p>Cette construction de type maison modeste possède un toit à quatre pans en tôle métallique ondulée.</p> <p>La façade principale, côté rue, est habillée d'un bardage bois horizontal. Les ouvrants contrastent avec la totalité de la façade dans le but de marquer la symétrie du bâtiment. Les façades latérales sont en tôle métallique ondulée.</p> <p>Cette symétrie se répercute à l'extérieur, plus particulièrement sur le jardin et sur la clôture qui sont dans la continuité de la maison comme nous le montre le portail situé dans l'axe de l'entrée principale.</p> <p>C'est dans un grand jardin que s'épanouit cette maison ainsi qu'une multitude de petites dépendances situées à l'extérieur.</p> </td></tr> </table>	Référence cartographique :	Planche n° :	MAISON EN BOIS SOUS TOLE A 4 PANS	
Référence cartographique :	Planche n° :	MAISON EN BOIS SOUS TOLE A 4 PANS				
	<p>Référence cadastrale n° BM 95</p> 	<p>Propriétaire : Commune de Saint-Joseph</p> <p>Adresse : 11 et 11b, rue Justinien Vitry</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, bardeaux, couleurs, formes et mise en scène.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est en bon état mais n'est pas assez mis en valeur.</p> <p>~ Description du bien : il s'agit d'un ancien domaine d'agriculture des années 1930 - 1940, propriété du maire René Hoareau.</p> <p>Cette construction de type maison modeste possède un toit à quatre pans en tôle métallique ondulée.</p> <p>La façade principale, côté rue, est habillée d'un bardage bois horizontal. Les ouvrants contrastent avec la totalité de la façade dans le but de marquer la symétrie du bâtiment. Les façades latérales sont en tôle métallique ondulée.</p> <p>Cette symétrie se répercute à l'extérieur, plus particulièrement sur le jardin et sur la clôture qui sont dans la continuité de la maison comme nous le montre le portail situé dans l'axe de l'entrée principale.</p> <p>C'est dans un grand jardin que s'épanouit cette maison ainsi qu'une multitude de petites dépendances situées à l'extérieur.</p>				



	MAISON	VILLA NEOCLASSIQUE A TOURELLES
	ADRESSE POSTALE	29, rue Maury
	REFERENCE CADASTRALE	BV 8
	<p>Intérêt culturel :</p> <p>Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardages bois, bardeaux, couleurs, formes et mise en scène</p> <p>État du bâtiment : la villa est bien entretenue, elle est visuellement dégagée et mise en valeur. Elle est aujourd'hui reconvertie en centre de santé.</p> <p>Description du bien : cette demeure fait partie du type d'habitat à empreinte française, à savoir maison de maître sous influence coloniale. Guidée par une volumétrie particulière du fait de ses deux tourelles, la toiture métallique en tôle ondulée et de forme pyramidale couronne le bâtiment.</p> <p>Construite en bois elle s'habille d'un bardage du même matériau, tantôt vertical tantôt horizontal. Elle s'épanouit dans un grand jardin tout aussi symétrique, mettant en scène l'entrée principale ainsi que sa façade. Un fronton en bois avançant légèrement accentue la monumentalité du bâtiment.</p>	

	MAISON	MAISON ASSINGUE
	ADRESSE POSTALE	32, rue Leconte Delisle
	REFERENCE CADASTRALE	BV 17
	<p>Intérêt historique :</p> <p>Le bâtiment, construit dans les années 1955 – 1956 selon les plans de M. Marcel Colette, est issu du mouvement moderne.</p> <p>État du bâtiment : bon état général et excellent entretien, la maison est actuellement occupée.</p> <p>Description du bien : la construction est spacieuse et possède une varangue à forme spéciale (la rotonde) avec la présence d'un magnifique escalier aux lignes épurées.</p>	

	MAISON	VILLA CREOLE
	ADRESSE POSTALE	57, rue Leconte Delisle
	REFERENCE CADASTRALE	BV 30
	<p>Intérêt culturel :</p> <p>Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, stylisations ornementales, couleurs, forme et mise en scène.</p> <p>État du bâtiment : le bâtiment est très bien entretenu, et reconverti en bureaux.</p> <p>Description du bien : cette construction est une ancienne villa de style éclectique créole traduisant une surabondance décorative en conservant les éléments prédominant du style colonial.</p> <p>Elle est revêtue d'une toiture en tôle ondulée à quatre pans qui est cachée à l'avant par un bandeau en bois avec des motifs décoratifs stylisés. Posé sur un soubassement en pierre, l'ossature du bâtiment est en bois et sur deux niveaux afin d'amplifier l'importance visuelle de la façade principale.</p> <p>La villa possède un balcon stylisé, qui a été rajouté, à l'étage. L'usage de la symétrie en façade (ouvertures poteaux et décorations) témoignage d'une forte influence coloniale. Comme pour la majorité des villas créoles, ce bâtiment utilise un bardage bois horizontal comme revêtement de façade.</p>	

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE SUR DOMAINE PRIVE
	ADRESSE POSTALE	83, rue Bourguine
	REFERENCE CADASTRALE	BT 542
	<p>Intérêt historique :</p> <p>Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine est recouverte par la végétation. Elle est également encombrée.</p>	

	MAISON	MAISON MODERNE
	ADRESSE POSTALE	417, rue Raphaël Babet
	REFERENCE CADASTRALE	BW 1012
	<p>Intérêt historique : Une des premières villas issues du mouvement moderne.</p> <p>État du bâtiment : le bâtiment est bien entretenu.</p> <p>Description du bien : villa construite en 1962 sur les plans de Marcel Colette.</p> <p>Alliance de béton et de matériaux locaux avec un traitement thermique des façades par casquette débordante.</p>	


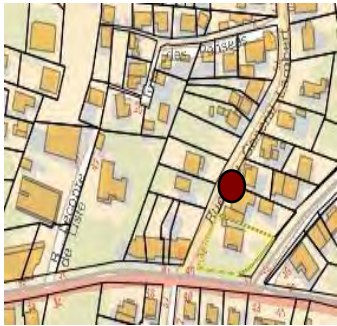

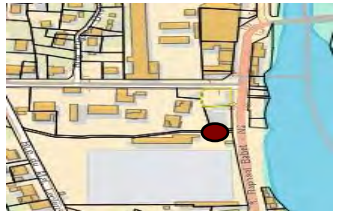
	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE DANS UN DOMAINE PRIVE
	ADRESSE POSTALE	139, rue Leconte Delisle Bas de Jean-Petit
	REFERENCE CADASTRALE	BS 263
	<p>Intérêt historique : La fontaine comporte une annotation visible gravée, à savoir « A Bourguine 1892 », ancien maire de la commune.</p> <p>Elle fait partie d'un réseau de fontaines publiques de forme pyramidale.</p>	

	MAISON	MAGASIN EN MADRIER EMPILES
	ADRESSE POSTALE	74, rue Maréchal Leclerc
	REFERENCE CADASTRALE	BP 64
	<p>Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec sa symétrie, procédés de construction et matériaux.</p> <p>État du bâtiment : la construction est en mauvaise état et très peu mise en valeur. Elle est abandonnée.</p> <p>Description du bien : bâtiment dont le procédé de construction est assez peu répandu à la Réunion. En effet, les bâtiments en madriers empilés se font rares du fait qu'il fallait une ressource en bois importante pour construire un tel bien.</p> <p>Elle est de forme géométrique simple et possède une toiture à deux pans en tôle ondulée. Ses façades porteuses, posées sur un soubassement en pierre, sont réalisées en madriers empilés. La façade principale laisse apparaître son procédé de construction. Les ouvertures possèdent toutes un auvent en bois recouvert d'une tôle plane.</p>	

	MAISON	VILLA NEOCLASSIQUE EN BOIS
	ADRESSE POSTALE	67, rue Marius et Ary Leblond
	REFERENCE CADASTRALE	BL 125
	<p>Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardeaux, couleurs, formes et mise en scène classique.</p> <p>État du bâtiment : la villa est en très bon état et visuellement dégagée.</p> <p>Description du bien : il s'agit là d'une maison de maître. Elle est composée de deux volumes accolés et réalisés en ossature bois, reposant sur un soubassement en pierre surélevé par rapport au jardin.</p> <p>La façade principale est creusée au rez-de-chaussée afin de libérer une varangue à l'entrée. Celle-ci est entièrement recouverte d'un revêtement en bardeau de bois.</p> <p>Un balcon, visible de la rue, s'avance au-dessus de la varangue accentuant ainsi la hauteur du bâtiment. Les lambrequins apparents sur les façades montrent l'importance de l'influence coloniale.</p> <p>Les façades latérales sont recouvertes de bardeaux de bois.</p> <p>Sur les côtés, comme à l'avant, chaque ouverture possède un petit auvent recouvert de tôle ondulée. Dans l'axe de l'entrée, il y a deux grands escaliers qui sont réalisés en pierre de basalte, augmentant ainsi la monumentalité du bâtiment.</p> <p>La villa se situe dans un grand jardin arboré.</p> <p>Elle a été la propriété du docteur de Lesseigues qui construit un hôpital à l'arrière, transformé depuis en logements. Le docteur de Lesseigues a été maire de Saint-Joseph.</p>	


	MAISON	VILLA NEOCLASSIQUE EN BOIS
	ADRESSE POSTALE	35, rue Edmond Michel
	REFERENCE CADASTRALE	BX 586
	<p>Intérêt culturel :</p> <p>Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardeaux, bardage bois, couleurs, volumétrie et mise en scène.</p> <p>État du bâtiment : la maison est en mauvais état et peu mise en valeur.</p> <p>Description du bien : il s'agit de la dernière villa néoclassique de la ville signalée dès 1984. Elle est sur deux étages, la toiture est à quatre pans et en tôle ondulée, ses extensions au rez-de-chaussée sont en mono pente. Le bâtiment est en ossature bois et repose sur un soubassement en pierre.</p> <p>La façade principale est en bardage bois horizontal. Il y a une varangue fermée à l'avant du bâtiment. Un fronton en bois et un auvent, décorés de lambrequins, couronnent le bâtiment. Les façades latérales sont en bardeaux et chaque ouverture possède un petit auvent individuel.</p> <p>Le grand jardin est laissé à l'abandon. La mise en scène de la façade principale continue jusqu'au jardin, avec un escalier et une large allée positionnée dans l'axe de la maison. A l'arrière, une cuisine et un hangar à oignons sont restés dans leur état du XIXème siècle.</p>	


	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE
	ADRESSE POSTALE	521, rue Raphaël Babet
	REFERENCE CADASTRALE	BX 347
	<p>Intérêt historique :</p> <p>Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée.</p>	

	MAISON	MAISON A 4 PANS : Villa les Lières
	<p>Intérêt culturel :</p> <p>Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, bardeaux, couleurs, forme et mise en scène.</p> <p>État du bâtiment : le bâtiment, bien entretenu, est visuellement dégagé. Il accueille aujourd'hui les locaux du Parc National de la Réunion.</p> <p>Description du bien : cette construction du type maison de maître marque le début d'une architecture réunionnaise à fort caractère. Construite sur un seul niveau, elle repose sur un soubassement en pierre. La toiture est en tôle ondulée et à l'avant, il y a une varangue. La façade est habillée d'un bardage bois vertical. Les façades latérales sont, elles, recouvertes de bardeaux.</p> <p>Il y a une forte symétrie partant de la façade principale jusqu'au jardin extérieur, où deux grands escaliers en pierre de lave accompagnés d'un portillon en bois mettent en scène le bâtiment.</p> <p>Les auvents sont décorés de lambrequins, la stylisation des poteaux et des gardes corps est bien mis en avant.</p> <p>La maison est dans un grand jardin arboré et possède, à l'arrière, une dépendance (petite construction à deux pans).</p>	ADRESSE POSTALE 51, rue Leconte Delisle REFERENCE CADASTRALE BT 584
	MAISON	ANCIENNE FORGE
	<p>ADRESSE POSTALE 185, rue Raphaël Babet REFERENCE CADASTRALE BO 17</p>	<p>Intérêt culturel et historique :</p> <p>Il s'agit probablement du bâtiment annexe du domaine des remparts.</p> <p>État du bâtiment : le bâtiment est en bon état, il a été rénové récemment.</p> <p>Description du bien : le bâtiment est en mur moellon et le toit à quatre pans est en tôle ondulée.</p>

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE DE LA VILLA LES LIERES
	ADRESSE POSTALE	51, rue Leconte Delisle
	REFERENCE CADASTRALE	BT 584
	<p>Intérêt historique : Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée. Elle est intégrée au mur entourant la Villa des Lières</p>	

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE DE LA VILLE
	ADRESSE POSTALE	199, rue Raphaël Babet
	REFERENCE CADASTRALE	BT 210
	<p>Intérêt historique : Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée.</p>	

	MAISON	SITE DU FOUR A CHAUX
	ADRESSE POSTALE	Allée du four à chaux
	REFERENCE CADASTRALE	BK 277 - BK 278 - BK 279 – BK 280

	<p>Intérêt historique : Lieu de production de chaux pour la construction ainsi que pour la clarification des jus de cannes à sucre.</p> <p>État du bâtiment : restes et ruines des bâtiments associés au débarcadère construit en 1854 en même temps que le four à chaux. Il été en relation avec l'usine Caprice Orré située à proximité sur la rive droite de la ravine Manapany.</p>
---	---

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE
	ADRESSE POSTALE	138, boulevard de l'Océan
	REFERENCE CADASTRALE	BI 105
	<p>Intérêt historique : Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée. Elle porte une inscription : « H.P 1925 »</p>	

	MAISON	FONTAINE PUBLIQUE
	ADRESSE POSTALE	84, Boulevard de l'Océan
	REFERENCE CADASTRALE	BK 223
	<p>Intérêt historique : Les fontaines étaient un lieu de rencontre, de rassemblement, renforçant le lien social entre les familles.</p> <p>État du bâtiment : la fontaine en pierre est visuellement dégagée.</p>	

Liste des bâtiments à signaler

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	MAISON HECTOR FONTAINE
 <p>Référence cadastrale n° BV 136</p> 	<p>Propriétaire : GRONDIN Bernadette Danielle, FONTAINE Frédérique Hélène Scholastie, et FONTAINE Jean-Christophe Bernard</p> <p>Adresse : 217, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, couleurs et volumétrie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état mais peu mise en valeur du fait d'une mauvaise organisation urbaine et architecturale.</p> <p>~ Description du bien : il s'agit d'une maison des années 1950 - 1960. Une fresque représentant une clôture en fer forgé et un portail situé face à l'entrée encadre la construction.</p>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	MAISON MODERNE
 <p>Référence cadastrale n° BW 1268</p> 	<p>Propriétaire : K-BIDI Patrick Yves</p> <p>Adresse : 338, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt historique : Façade caractéristique des villas d'architectes des années 1970.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment a été rénové récemment, il est très bien entretenu.</p>

	Référence cartographique : Planche n° :	IMPRIMERIE GANOWSKY
 Référence cadastrale n° BV 137, 203, 250 et 251 		
 Référence cadastrale n° BV 142 	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON COLETTE Propriétaire : COLETTE Marcel Henri Ludovic, COLETTE Marie Thérèse Marcelle Monique et PAYET Marie Ines Adresse : 208, rue Raphaël Babet <u>~ Intérêt culturel et historique :</u> La maison a été construite et habitée par M. Colette. <u>~ État du bâtiment :</u> le bâtiment est moyennement entretenu. <u>~ Description du bien :</u> la construction reflète le style des maisons cubes en béton, avec des pierres noires et des bordures blanches, marque de fabrique de M. Colette.

Référence cartographique :		PHARMACIE « GUEDJ »
Planche n° :		
		Propriétaire : GUEDJ Éliane Sassia et DERAND Didier
Référence cadastrale n° BV 361		Adresse : 255, rue Raphaël Babet
		~ <u>Intérêt culturel</u> : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs.
		~ <u>État du bâtiment</u> : le bâtiment est en bon état, et abrite une pharmacie.
		~ <u>Description du bien</u> : la construction de couleur vive surplombe la rue.
		Elle comprend un étage avec terrasse.
		La toiture en tôle métallique ondulée à quatre pans est entourée de lambrequins.

Référence cartographique :		RESTAURANT « LE TROPICANA »
Planche n° :		
		Propriétaire : CHANE-KONG Laure Reine, CHANE-KONG Jean-Claude, CHANE-KONG Georges et CHANE-KONG André
Référence cadastrale n° BV 114		Adresse : 265, rue Raphaël Babet
		~ <u>Intérêt culturel</u> : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, couleurs, formes.
		~ <u>État du bâtiment</u> : le bâtiment est en bon état et est très bien entretenu. Il a été récemment rénové et accueille un restaurant.
		~ <u>Description du bien</u> : cette case en bois est recouverte par un toit en tôle métallique ondulée à quatre pans.
		Elle est constituée de bardage bois et possède un auvent en tôle.


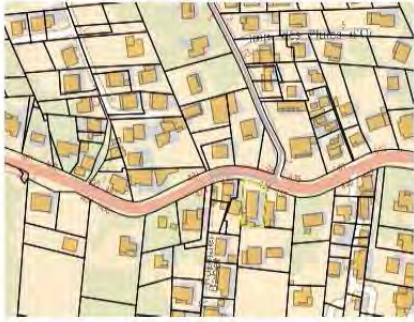


	Référence cartographique :	COMMERCE DHALED ET VOGUE
	Planche n° :	
 <p>Référence cadastrale n° BV 101 et 321</p> 		<p>Propriétaire : Les copropriétaires</p> <p>Adresse : 271 et 269, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt historique : Il s'agit d'un ancien entrepôt et magasin à sucre de l'usine du Piton.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et est très bien entretenu. Il abrite au rez-de-chaussée des commerces et des logements à l'étage.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment est en béton et comprend un étage avec terrasse servant de logement.</p>

	Référence cartographique :	COMMERCE A L'ANGLE DE LA RUE LAMBERT ET DE LA RN
	Planche n° :	
 <p>Référence cadastrale n° BV 100</p> 		<p>Propriétaire : MOUSSA Ahmade Siddh Mohamed et PATEL Soraya Youssof</p> <p>Adresse : 275 et 275 bis, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt historique : Il s'agit d'un ancien commerce, des photos de Saint-Joseph des années 1880 attestent de la présence du bâtiment.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et a été récemment rénové.</p> <p>~ Description du bien : la maison est en bois sous tôle. La toiture en tôle métallique ondulée rouge est à quatre pans. Le bien possède un étage avec varangue.</p>

<p><u>Référence cartographique :</u></p> <p><u>Planche n° :</u></p>	<p>MAISON TOMI DEUXIEME MODELE</p>
 <p>Référence cadastrale n° BT 632</p> 	<p>Propriétaire : MARTIN Lucas, MALET Marie Thérèse Angeline et MARTIN Dominique Jean-François</p> <p>Adresse : 89, rue Leconte Delisle</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec son bardage bois, symétrie, couleurs. En 1961, à la demande de la Coopérative d'Habitat rural, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole mutuel de La Réunion, l'architecte Louis DUBREUIL (1925-1982) conçoit une maison modulable : la « Case 61 ». Le slogan de la banque agricole qui en assure le financement est « Une case pour le prix de trois œufs par jour. » Elle est appelée aussi « Case Carrousel » ou « Case Tomi », du nom de l'entrepreneur Maurice TOMI qui la construit en préfabriqué dans son atelier du Port. La Case Tomi est devenue le symbole du développement de l'habitat rural des années 60-70. Malgré sa structure en bois, les 248 maisons construites dès la première année en 1961 résistèrent parfaitement au cyclone « Jenny » de Février 1962.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état.</p> <p>~ Description du bien : La maison possède une toiture métallique ondulée à deux pans. Elle repose sur un socle en béton. Les façades sont recouverte d'un bardage de bois . Le bâtiment se situe dans un jardin fleuri</p>
<p><u>Référence cartographique :</u></p> <p><u>Planche n° :</u></p>	<p>MAISON MODESTE A 4 PANS</p>
 <p>Référence cadastrale n° BV 107</p> 	<p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses formes, symétries, couleurs et matériaux.</p> <p>~ État du bâtiment : petite maison abandonnée dont l'état actuel fait preuve d'une pauvreté architecturale due au vieillissement et à une absence d'éléments décoratifs de l'architecture créole.</p> <p>~ Description du bien : la construction est protégée par une toiture en tôle ondulée et métallique. Ce bâtiment possède une ossature en bois montée sur un soubassement en pierre. Les façades sont faites à partir de plaques de métal. Celle exposée côté rue use de sa symétrie et de son jeu de mise en scène du fait de l'exposition du portail situé dans l'axe de la construction. Un volume, au nord, semble avoir été rajouté. L'auvent est en lambrequins. Le bâtiment jouxte une vaste cour peu mise en valeur.</p>





	<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<h2 style="text-align: center; background-color: #800040; color: white; padding: 5px;">MAISON TOMI PREMIER MODELE</h2>	
 <p style="text-align: center;">Référence cadastrale n° BM 1085</p> 		<p>Propriétaire : FONTAINE Raoul Appolon Adresse : 11, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec son bardage bois, symétrie, couleurs. En 1961, à la demande de la Coopérative d'Habitat rural, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole mutuel de La Réunion, l'architecte Louis DUBREUIL (1925-1982) conçoit une maison modulable : la « Case 61 ». Le slogan de la banque agricole qui en assure le financement est « Une case pour le prix de trois œufs par jour. » Elle est appelée aussi « Case Carrousel » ou « Case Tomi », du nom de l'entrepreneur Maurice TOMI qui la construit en préfabriqué dans son atelier du Port. La Case Tomi est devenue le symbole du développement de l'habitat rural des années 60-70. Malgré sa structure en bois, les 248 maisons construites dès la première année en 1961 résistent parfaitement au cyclone « Jenny » de Février 1962.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état et régulièrement entretenue.</p> <p>~ Description du bien : La maison possède une toiture métallique ondulée à quatre pans. Elle repose sur un socle en béton.</p> <p>Les façades sont recouvertes d'un bardage de bois, les fenêtres à l'italienne ont été remplacées par des fenêtres traditionnelles.</p> <p>Le passage couvert et la cuisine à l'arrière ont été conservés .</p>	
	<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<h2 style="text-align: center; background-color: #800040; color: white; padding: 5px;">MAISON SATEC PREMIER MODELE</h2>	
 <p style="text-align: center;">Référence cadastrale n° BM 274</p> 		<p>Propriétaires : GRONDIN David Jean et HOAREAU Marie Hélène Adresse : 20, rue de la Balance</p> <p>~ Intérêt culturel : Un ingénieur anonyme a conçu cette case économique pour le compte de la Société d'Aide Technique et de Coopération. Plus adaptée à l'habitat urbain, la case Satec a été créée la même année que la case Tomi. Elle utilise des matériaux nouveaux pour l'époque, le parpaing et les « Nacos ». La Cité SATEC rue de la Balance est le premier lotissement de Saint Joseph des années 60.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est dans un bon état général et entretenu.</p> <p>~ Description du bien : La maison est en béton avec une toiture en dalle inclinée. La façade principale se compose d'une terrasse couverte sur toute sa longueur, significative des premiers modèles de la maison SATEC. Le mur d'angle de la varangue est percé de claustras pour la circulation de l'air. La façade Sud porte les deux pierres en relief, signature de l'architecte.</p>	

<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<p>MAISON SATEC DEUXIEME MODELE</p>
 <p>Référence cadastrale n° BM 778</p> 	<p>Propriétaires : GRONDIN Luce, GRONDIN Joseph Alix et Copropriétaires, HOAREAU Vivienne Paulette, GRONDIN Maryvonne et GRONDIN Georges</p> <p>Adresse : 42, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Un ingénieur anonyme a conçu cette case économique pour le compte de la Société d'Aide Technique et de Coopération. Plus adaptée à l'habitat urbain, la case Satec a été créée la même année que la case Tomi. Elle utilise des matériaux nouveaux pour l'époque, le parpaing et les « Nacos ». La Cité SATEC rue de la Balance est le premier lotissement de Saint Joseph des années 60.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est dans un bon état et bien entretenu.</p> <p>~ Description du bien : La maison est en béton avec une toiture en dalle inclinée. La façade principale se compose d'une terrasse couverte et d'une pièce fermée avancée significative des deuxièmes modèles de la maison SATEC. Le bâtiment se situe dans un jardin fleuri et arboré.</p>
<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<p>MAISON MODESTE</p>
 <p>Référence cadastrale n° BV 132</p> 	<p>Propriétaire : CLAIN André Joseph</p> <p>Adresse : 8, rue Maury</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses bardages bois et bardeaux.</p> <p>~ État du bâtiment : bon état général, le bâtiment est aujourd'hui reconverti en institut de beauté.</p> <p>~ Description du bien : la construction possède une ossature bois et des fondations en béton. Les façades latérales bénéficient d'un revêtement en bardeaux, alors que la principale est recouverte par un bardage bois horizontal peint. La construction en forme de T dispose d'une toiture complexe à double pans. Ce bâtiment est dans une petite cour arborée. Le portail à l'avant est situé dans l'axe de l'entrée et constitue une mise en scène visant à donner de l'importance à la façade principale. A l'arrière, une partie semble avoir été rajoutée et ne correspond pas aux caractéristiques créoles de l'ensemble de cette construction.</p>

	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 2 PANS	
 Référence cadastrale n° BX 1056 		Propriétaire : HOAREAU Jean Noël Adresse : 430, rue Raphaël Babet <u>~ Intérêt culturel :</u> Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ». <u>~ État du bâtiment :</u> Le bâtiment est bien entretenu et visuellement dégagé. <u>~ Description du bien :</u> La maison possède une toiture à 2 pans et à coyau. Les façades sont recouvertes de bardage bois. Il est situé au milieu d'un jardin fleuri.	
	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS	
 Référence cadastrale n° BW 1129 : 		Propriétaire : BENARD Josèphe Marie Thérèse Adresse : 437, rue Raphaël Babet <u>~ Intérêt culturel :</u> Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ». <u>~ État du bâtiment :</u> Le bien est entretenu et visuellement dégagé. <u>~ Description du bien :</u> La maison est recouverte par une toiture en tôle métallique ondulée à 4 pans. Le bâtiment est surélevé par rapport à la route. Les façades sont recouvertes de bardage bois. Le bien se situe dans un jardin arboré.	

	Référence cartographique :	CASE CREOLE
	Planche n° :	
		<p>Propriétaire : HOARAU Marie Yolande</p> <p>Adresse : 426, rue Raphaël Babet</p> <p>~Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambris, bardage bois, symétrie, couleurs.</p> <p>Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est bien entretenue, elle a été récemment rénovée.</p> <p>~ Description du bien : Le bâtiment est recouvert d'une toiture en tôle ondulée métallique à 4 pans.</p> <p>Les façades sont en bardage bois.</p> <p>Le jardin est arboré.</p>
<p>Référence cadastrale n° : BX 1502</p> 		

	Référence cartographique :	PETITE CASE CREOLE
	Planche n° :	
		<p>Propriétaire : MALET Lucien Barthélémy</p> <p>Adresse : 77, rue Leconte Delisle</p> <p>~Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambris, symétrie et morphologie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état général et est visuellement dégagée.</p> <p>~ Description du bien : cette construction, de type maison modeste, est inspirée des grandes villas créoles. Elle est constituée de deux volumes distincts. Au sud une construction à deux pans, sur laquelle est ajoutée un autre volume à l'avant qui lui est mono pente. Ces deux volumes sont construits en ossature bois et posés sur des fondations en pierre.</p> <p>La façade principale nord est en tôle plane et en tôle ondulée. Ses angles sont marqués par une tôle d'angle en couleur différente. Un auvent, toujours en métal, sert de protection contre le soleil et la pluie. Des motifs sont plaqués sur le fronton métallique. Une présence minime des lambris est utilisée pour lui conférer de l'importance.</p> <p>Les façades latérales sont en tôles planes et ondulées elles aussi. Elles sont percées par des ouvrants qui contrastent avec la façade grâce aux battants de couleur sombre.</p>
<p>Référence cadastrale n° BT 263</p> 		

	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS	
 <p>Référence cadastrale n° BT 536</p> 		<p>Propriétaire : PEDRE Max Axel et PEDRE Antoine Évariste</p> <p>Adresse : 93, rue Leconte Delisle</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardages bois et morphologie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en très bon état mais peu mise en valeur.</p> <p>~ Description du bien : cette construction, de type maison modeste à quatre pans, est constituée d'un volume simple et de plusieurs petites extensions. La toiture est à quatre pans rouge et en tôle ondulée.</p> <p>La façade principale, côté rue, est habillée d'un bardage bois horizontal peint de couleur foncé. En revanche les battants des ouvertures sont peints en bleu clair afin de marquer un contraste et mettre en avant la symétrie de la façade. Un auvent continu longe la façade.</p> <p>Sur les façades latérales, l'auvent s'interrompt et laisse place à un auvent individuel sur chacune des couvertures.</p> <p>Contrairement aux autres constructions de l'époque, la mise en scène disparaît et laisse place à une haute haie de palmier.</p>	
	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS	
 <p>Référence cadastrale n° BW 2127</p> 		<p>Propriétaire : VINCENT André</p> <p>Adresse : 84, rue Leconte Delisle</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardeaux, couleurs, formes.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en excellent état, elle et son jardin sont bien entretenus. Elle est occupée.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment est composé d'un volume simple sur lequel repose une toiture en tôle ondulée. Une extension a été rajoutée à l'arrière dans la continuité de la construction.</p> <p>La façade nord est recouverte de bardeaux de bois, alternant des rangées de bardeaux droits et de bardeaux en écaille de poisson. Des impostes en bois entourent les ouvertures.</p> <p>La façade sud est réalisée de panneaux de bois peints, dont les ouvertures sont mises en avant par des impostes.</p> <p>Un auvent stylisé fait le tour du bâtiment.</p> <p>Le jardin est arboré.</p>	



	<u>Référence cartographique :</u>	MAISON EN BOIS SOUS TOLE
	<u>Planche n° :</u>	
 <p>Référence cadastrale n° BT 564</p> 		<p>Propriétaire : MALET Yves Joseph Séraphin</p> <p>Adresse : 75, rue Leconte Delisle</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardages bois, couleurs, couleurs, formes et mise en scène, fronton en bois.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en très bon état, mis en valeur et visuellement dégagé.</p> <p>~ Description du bien : cette maison modeste à quatre pans est inspirée des villas néoclassiques. Elle est de forme rectangulaire.</p> <p>La toiture est composée de deux types de recouvrement distinct, à savoir au sud une toiture à deux pans recouvrant la partie centrale du bâtiment, et au nord une toiture mono pente cachée par un fronton de bois.</p> <p>Une extension en béton remplit la fonction de garage.</p> <p>L'ossature est en bois et repose sur des fondations en béton.</p> <p>La façade principale est en bois et possède un large percement ainsi qu'un revêtement en bardages bois vertical à certains endroits.</p> <p>Les façades latérales sont habillées par un bardage en bois horizontal.</p> <p>Les ouvertures sont encadrées par des impostes.</p> <p>Le jardin est arboré. Le petit portail positionné dans l'axe de l'entrée principale met en scène la façade.</p>
 <p>Référence cadastrale n° BS 314</p> 	<u>Référence cartographique :</u>	MAISON A 4 PANS
	<u>Planche n° :</u>	
		<p>Propriétaire : LEBON Marie-Thérèse Solange et MALET Nathalie</p> <p>Adresse : 149, rue Leconte Delisle</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie et morphologie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison, en bon état, est bien mise en valeur. Elle est occupée.</p> <p>~ Description du bien : la construction est posée sur un soubassement en pierre, à même le sol.</p> <p>Le volume est simple, la toiture est en tôle métallique ondulée.</p> <p>Le bâtiment est en ossature bois habillé d'un auvent continu servant à la fois de protection climatique et de couronnement.</p> <p>Les façades latérales ont, pour chaque ouverture, un petit auvent qui les protège, et décoré de lambrequins.</p> <p>Un petit portail donnant sur le jardin permet d'accéder à la maison.</p> <p>La mise en scène classique est cependant cassée par l'approche oblique du bâtiment.</p>

	Référence cartographique : Planche n° :	VILLA NEOCLASSIQUE EN PIERRE
 <p>Référence cadastrale n° BO 197</p> 		<p>Propriétaire : VIDOT Marie Micheline Léone, PAYET Claudine Marie Marcelle et PAYET Alexandre Joseph Henri</p> <p>Adresse : 11, rue Roland Garros</p> <p>~ Intérêt culturel historique : Éléments architecturaux : issus de l'archétype créole avec sa symétrie, son imposte en pierre autour des ouvertures du rez-de-chaussée, ses angles traitées en appareillage de pierre, le contraste entre la pierre saillante basaltique et les murs peints en blanc.</p> <p>Ce bien est un ancien entrepôt à sucre, puis d'un ancien Casino du domaine des remparts.</p> <p>~ État du bâtiment : une partie du bâtiment semble moyennement entretenue, et l'autre partie est, elle, laissée à l'abandon. L'état général est mauvais et le bien est peu mis en valeur.</p> <p>~ Description du bien : le rez-de-chaussée est historique, mais l'étage est plus récent.</p>




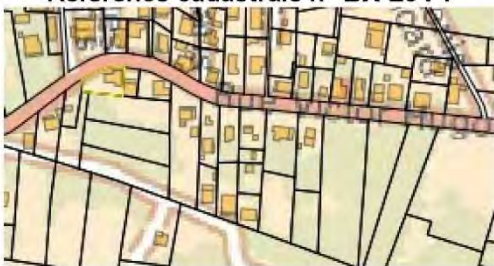
	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS
 <p>Référence cadastrale n° BW 993</p> 		<p>Propriétaire : LEBON Jean Noël</p> <p>Adresse : 425, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux : issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, couleurs et morphologie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est dans un bon état général et est visuellement dégagée.</p> <p>~ Description du bien : cette construction, de type maison modeste à quatre pans, est posée sur un sous-bassement en pierre. Elle possède un volume simple rectangulaire sur lequel s'ajoute un petit garage en construction légère à l'est.</p> <p>La façade principale est recouverte d'un bardage bois horizontal. Un auvent continu protège les ouvertures des intempéries. La toiture, ainsi que les volets en bois sont peints en bleu et contrastent avec le reste de la façade. La façade est possédée le même type de revêtement.</p> <p>Cette construction n'a que peu de recul par rapport à la rue, ce qui supprime toute mise en scène. Néanmoins un jardin arboré s'étend au nord, dans l'axe de l'entrée principale. Celui-ci s'accompagne d'une petite allée en béton.</p>

	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS
	 Référence cadastrale n° BW 1787 	<p>Propriétaire : GRONDIN Marie Josèphe Adresse : 360, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, volumétrie.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est en mauvais état et peu mis en valeur, mais visuellement dégagé.</p> <p>~ Description du bien : la maison est posée sur un sous-bassement en pierre et possède un volume simple. Il y a une extension au sud recouverte d'une toiture mono pente.</p> <p>La façade principale, coté rue, est habillée d'un revêtement en bardage bois horizontal. Un auvent en tôle plane longe toute la façade nord et une partie de la façade ouest. Des lambrequins, partiellement rongés par la rouille, entourent le bâtiment. Les ouvertures sont agencées de manière symétrique.</p> <p>Les façades latérales sont en tôles ondulées. Sur la façade, et notamment pour chaque ouverture, il y a un auvent individuel.</p> <p>Cette maison est située à l'avant d'un petit jardin et donne directement sur la rue. Un mur en moellon forme une clôture. Le portail d'entrée se trouve directement dans l'axe de l'entrée principale.</p>

	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS
	 Référence cadastrale n° BW 973 	<p>Propriétaire : MOREL Marie Yolande et HOAREAU Marie Irène Adresse : 378, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois et morphologie.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état et est visuellement dégagée malgré qu'elle soit en contrebas de la route.</p> <p>~ Description du bien : cette maison modeste à quatre pans possède une volumétrie simple réalisée en ossature bois et posée sur des fondations en pierre. Une mince partie semble néanmoins être ajoutée à l'arrière.</p> <p>La façade principale est recouverte d'un bardage bois peint en blanc. Les ouvertures peintes en bleu contrastent brièvement avec le reste de la façade et sont organisées de manière symétrique. Un auvent métallique continu est installé sur cette même façade.</p> <p>Les façades latérales, sont revêtues du même matériau. Les ouvertures possèdent pour chacune d'entre elles un auvent individuel.</p> <p>Cette construction est située en bordure de la route nationale, dans un petit jardin organisé autour d'une allée menant à l'entrée principal</p>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>MAISON HA-MOUI</div>
<div>  <p>Référence cadastrale n° CD 646</p>  </div>	<p>Propriétaire : ROBERT Madeleine Thérèse et CHAN CHIT SANG Georges Marie</p> <p>Adresse : 109, rue des Jacques</p> <p>~ Intérêt historique : Il s'agit de l'ancienne demeure du maire de Saint-Joseph Docteur Guy Hoareau qui a été construite par M. Colette.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et est visuellement dégagé.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment s'inspire du mouvement moderne avec des murs en pierre de tailles noirs et des bordures blanches, en référence au style de M. Colette.</p>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>CASE CREOLE</div>
<div>  <p>Référence cadastrale n° BW 1588 :</p>  </div>	<p>Propriétaire : LUGEZ Marie-Paule Andrée</p> <p>Adresse : 12, rue des Jacques</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs.</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est en bon état. Elle est entretenue et visuellement dégagée.</p> <p>~ Description du bien : la façade est surélevée d'un bandeau masquant la toiture à 4 pans. Un auvent entoure la façade.</p>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>CASE TRADITIONNELLE</div> <div>Propriétaire : DAMOUR Marie Françoise Thérèse</div> <div>Adresse : 1, rue Kiwi</div> <div>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</div> <div>~ État du bâtiment : le bâtiment est bon état mais cachée par un mur.</div> <div>~ Description du bien : la maison est recouverte d'une toiture en taule métallique ondulée à 4 pans.. La façade principale est abritée par un petit auvent ; Elle comporte deux portes en façade principale. Le bien se situe en contrebas de la route.</div>
<div>Référence cadastrale n° BX 596 :</div> <div></div> <div></div>	
<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>MAISON CREOLE</div> <div>Propriétaire : CAILLIERES Marie Adrienne Colette et TORNEY Bruno Séraphin (SERAPHI PROP INDIVI)</div> <div>Adresse : 40, rue Victor Hugo</div> <div>~ Intérêt culturel historique : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec son bardage bois, symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</div> <div>~ État du bâtiment : le bien a été récemment rénové, il est en très bon état général.</div> <div>~ Description du bien : Le bien se compose de trois volumes indépendants recouverts chacun d'une toiture en taule métallique ondulée à 4 pans . Les façades principales sont abritées par des auvents. Le bâtiment se situe dans un jardin fleuri.</div>
<div>Référence cadastrale n° BX 291 :</div> <div></div> <div></div>	

Référence cartographique :

Planche n° :



Référence cadastrale n° BW 1886



BOUTIQUE JULICIEN

Propriétaire : K/BIDI Joseph Dany et BARRET Marie Anne

Adresse : 94, rue des Jacques

~ Intérêt culturel et historique :

Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec sa symétrie, couleurs et volumétrie. Il s'agit de l'ancienne boutique des Jacques « Julicien ».

~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et est visuellement dégagé.

~ Description du bien : c'est une maison modeste à quatre pans, construite en ossature bois et reposant sur un soubassement en pierre.

Le bâtiment possède une volumétrie simple et correspond à l'habitat minimal créole.

La façade principale donnant sur la rue, et sans recul, est recouverte de tôle ondulée posée verticalement.

Un auvent, lui aussi en tôle ondulée, est positionné au dessous de chaque ouverture.

Les façades latérales sont dans le même matériau dominant de la construction.

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>LA BOUTIQUE FOUCK CHINE</div>
<div data-bbox="256 383 775 719"></div> <div data-bbox="284 719 722 752">Référence cadastrale n° BX 71</div> <div data-bbox="261 763 783 1070"></div>	<div data-bbox="823 349 1286 376">Propriétaire : LEONG CHEUNG Ah Tchane</div> <div data-bbox="823 387 1134 414">Adresse : 21, rue Victor Hugo</div> <div data-bbox="823 432 1377 481"> <p>~ <u>Intérêt historique</u> :</p> <p>Façade caractéristique des villas d'architectes des années 1970.</p> </div> <div data-bbox="823 506 1394 555"> <p>~ <u>État du bâtiment</u> : le bâtiment est en bon état général, mais peu mis en valeur.</p> </div>
<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>MAISON A 4 PANS</div>
<div data-bbox="252 1272 759 1621"></div> <div data-bbox="264 1621 743 1655">Référence cadastrale n° BW 1886</div> <div data-bbox="245 1671 754 1951"></div>	<div data-bbox="823 1236 1394 1285">Propriétaire : K/BIDI Joseph Dany et BARRET Marie Anne</div> <div data-bbox="823 1296 1139 1323">Adresse : 92, rue des jacques</div> <div data-bbox="823 1341 1394 1440"> <p>~ <u>Intérêt culturel</u> :</p> <p>Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, bardage bois, couleurs, volumétrie et mise en scène.</p> </div> <div data-bbox="823 1464 1394 1518"> <p>~ <u>État du bâtiment</u> : le bien est en bon état et est visuellement dégagé.</p> </div> <div data-bbox="823 1545 1394 1677"> <p>~ <u>Description du bien</u> : Il s'agit de la maison d'habitation du commerçant « Julicien K/BIDI ». cette construction, du type maison modeste à quatre pans, est inspirée des villas éclectiques. Elle est en ossature bois et possède une volumétrie simple.</p> </div> <div data-bbox="823 1686 1394 1818"> <p>La façade principale, coté rue, est la plus travaillée. Elle est habillée par un bardage en bois horizontal. Il y a un fronton avec des motifs décoratifs. Un auvent en tôle ondulée est décoré de lambrequins. Les façades latérales sont en tôle ondulée.</p> </div> <div data-bbox="823 1830 1394 1937"> <p>Cette maison est placée aux abords d'une rue et possède une petite clôture en pierre. Un portail est positionné dans l'axe de la construction afin de représenter la mise en scène classique des typologies créole</p> </div>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<h2>MAISON A 4 PANS</h2>
 <p>Référence cadastrale n° BK 1235</p> 	<p>Propriétaire : GIGAN Marie Emilia, FONTAINE Marie Huguette et FONTAINE Gislelin Pierre Michel</p> <p>Adresse : 41, route de la grande corniche</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est bien entretenu.</p> <p>~ Description du bien : case traditionnelle d'entrée de ville avec façade symétrique et jardin donnant sur la route nationale.</p> <p>Le bâtiment principal est recouvert d'une toiture en taule métallique ondulée à quatre pans. Un volume a été ajouté.</p> <p>Les maisons de Manapany signalées marquent la ruralité saint josephoise.</p>
<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<h2>CASE CREOLE</h2>
 <p>Référence cadastrale n° BK 762</p> 	<p>Propriétaire : MOREL Joseph Léonus</p> <p>Adresse : 45, route de la grande corniche</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole</p> <p>~ État du bâtiment : la maison est bien entretenue et visuellement dégagée.</p> <p>~ Description du bien : Les maisons de Manapany signalées marquent la ruralité saint josephoise.</p>

<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<h2>MAISON A 4 PANS</h2>
 <p>Référence cadastrale n° BK 1533</p> 	<p>Propriétaire : MEZINO Alex Emmanuel</p> <p>Adresse : 33, route de la grande corniche</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, formes, symétries, couleurs et matériaux.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est entretenue et visuellement dégagé.</p> <p>~ Description du bien : case traditionnelle d'entrée de ville avec façade symétrique et jardin donnant sur la route nationale.</p> <p>Le bien est recouvert d'une toiture en tôle métallique ondulée à quatre pans.</p> <p>Il y a une symétrie entre la porte principale, les deux fenêtres, l'allée et le portail.</p> <p>Les maisons de Manapany signalées marquent la ruralité saint josephoise.</p>

<p>Référence cartographique :</p> <p>Planche n° :</p>	<h2>MAISON 2 PORTES</h2>
 <p>Référence cadastrale n° BY 466 :</p> 	<p>Propriétaire : CAROLIN Raoul Benoît Emmanuel</p> <p>Adresse : 14, rue Charles Baudelaire</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, symétrie, couleurs.</p> <p>Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état général. Il a été récemment rénové.</p> <p>~ Description du bien : la maison est recouverte d'une toiture en tôle métallique ondulée à 4 pans.</p> <p>Les façades sont en bardage bois, et un auvent à lambrequins protège la maison.</p> <p>Le bien est caractéristique des maisons à deux portes sur la façade principale.</p>

<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>CASE CREOLE</div> <div>Propriétaire : FONTAINE Marie Micheline</div> <div>Adresse : 43, route de la grande corniche</div> <div>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole</div> <div>~ État du bâtiment :</div> <div>~ Description du bien : case traditionnelle d'entrée de ville avec façade symétrique et jardin donnant sur la route nationale.</div> <div>Les maisons de Manapany signalées marquent la ruralité saint josephoise.</div>
<div><div></div><div>Référence cadastrale n° BK 756</div><div></div></div>	
<div>Référence cartographique :</div> <div>Planche n° :</div>	<div>CASE MOREL</div> <div>Propriétaire : MOREL Marie Louise</div> <div>Adresse : 109, Boulevard de l'Océan</div> <div>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, bardage bois, bow-windows.</div> <div>~ État du bâtiment : la maison est en très bon état.</div> <div>~ Description du bien : la maison se compose de deux volumes recouverts d'une toiture en tôle ondulée.</div> <div>Les façades sont en bois et celle exposée cotée rue possède des fenêtres à l'italienne.</div> <div>Un auvent en tôle décoré de lambrequins surplombe une varangue en forme de bow-window. Ces derniers sont présents le long de la façade exposée coté rue.</div> <div>Le jardin est arboré.</div>
<div><div></div><div>Référence cadastrale n° BK 268</div><div></div></div>	

	Référence cartographique : Planche n° :	MAISON A 4 PANS	
 <p>Référence cadastrale n° BY 213 :</p> 		<p>Propriétaire : TAO-SHEE Alice France, TAO-SHEE Alice France, LAN-CHEONG Hélène et LAN CHEONG LAN Joseph Rosaire</p> <p>Adresse : 45, rue Charles Baudelaire</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec sa symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en assez bon état général.</p> <p>~ Description du bien : la maison est recouverte d'une toiture en taule métallique ondulée à 4 pans. Elle a été construite sur un soubassement en maçonnerie en pente. Un auvent protège la façade. Le bardage bois a été recouvert de taule.</p> <p>Deux escaliers en pierre mènent aux portes d'entrée. Le bien est caractéristique des maisons à deux portes sur la façade principale.</p>	
	Référence cartographique : Planche n° :	COIFFEUR RAMIN	
 <p>Référence cadastrale n° BY 230 :</p> 		<p>Propriétaire : RAMIN Julio, RAMIN Giovani et SOOPAN Ginette Saraspady</p> <p>Adresse : 64, rue Charles Baudelaire</p> <p>~ Intérêt culturel : Éléments architecturaux issus de l'archétype créole avec ses lambrequins, symétrie, couleurs. Une des nombreuses cases qui donnent à la sortie Est de la ville son caractère rural de « Réunion longtemps ».</p> <p>~ État du bâtiment : la case est très bien entretenue et visuellement dégagée.</p> <p>~ Description du bien : la maison est recouverte d'une toiture en taule métallique ondulée à 4 pans. Elle possède une petite dépendance servant, à l'époque, de cuisine à feux de bois. Un auvent à lambrequin protège la façade principale. Le bardage bois est protégé par une taule plane peinte.</p> <p>Le bien est caractéristique des maisons à deux portes sur la façade principale.</p>	

	<u>Référence cartographique :</u>		BOUTIQUE LYDIE
	<u>Planche n° :</u>		
 <p>Référence cadastrale n° CT 162:</p> 			<p>Propriétaire : HUNE THA Monique Marie Chantal</p> <p>Adresse : 60, rue Marcel Pagnol</p> <p>~ Intérêt culturel : Caractéristique de la reconversion d'une ancienne boutique. Valeur « touristique » ajoutée.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état général et visuellement dégagé.</p> <p>~ Description du bien : le bien est recouvert d'une toiture à 2 pans.</p> <p>Les façades sont peintes de couleur vive.</p> <p>La boutique donne sur la route.</p>
	<u>Référence cartographique :</u>		KALBANON ORRE FANFAN
	<u>Planche n° :</u>		
 <p>Référence cadastrale n° CX 5</p> 			<p>Propriétaire : RATANE Raymond Henri et MOREL Marie Reine</p> <p>Adresse : 23b, rue Orré Fanfan</p> <p>~ Intérêt culturel et historique : Le bâtiment a été construit au 19ème siècle, pendant les années 1850 – 1860. Il s'agit des dépendances d'une ancienne usine à sucre et d'une guildiverie du domaine Orré Fanfan, reconverties tout d'abord en écurie, puis en école, et pour finir en chambres d'hôte.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et a été récemment rénové.</p> <p>Des arcades ont été rajoutées. La cour pavée est d'origine, au centre de laquelle se trouve une pierre cultuelle tamoule.</p>

	Référence cartographique :	POSTE DE POLICE MUNICIPALE
	Planche n° :	
		Propriétaire : Commune de Saint-Joseph Adresse : 230, rue Raphaël Babet
<p>Référence cadastrale n° BV 80</p> 		<p>~ Intérêt historique : La construction est issue du mouvement moderne. Elle a été bâtie au temps de Raphaël Babet.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est en bon état général.</p>

	Référence cartographique :	ANCIENNE CAYENNE
	Planche n° :	
		Propriétaire : État : Ministère de l'équipement, du logement et des transports Adresse : 35, boulevard Lenepveu
<p>Référence cadastrale n° BM 285</p> 		<p>~ Intérêt historique : Il s'agit de l'ancien bâtiment des ponts et chaussées.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est dans un état moyen et abrite l'actuelle D.D.E.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment est en béton et en pierres noires. Le toit est arrondi et en maçonnerie. Les deux petits pavillons de part et d'autre de l'entrée étaient des poudrières utilisées pour les travaux publics.</p>

<p>Référence cartographique :</p>	<p>MARCHE COUVERT</p>
<p>Planche n° :</p>	
	<p>Propriétaire : Commune de Saint-Joseph</p> <p>Adresse : 285, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt historique : Cette construction est un héritage de Babet, inaugurée dans les années 1960.</p> <p>~ État du bâtiment : le bâtiment est à l'abandon et en mauvais état.</p> <p>~ Description du bien : le bâtiment est en béton et surplombe la rue passante. La toiture-dalle est à 2 pans et se relève sur l'arrière</p> <p>Il y a une symétrie avec un fronton au milieu qui a été rapporté dans les années 1990.</p> <p>Les fenêtres sont en damier.</p>
<p>Référence cadastrale n° BV 68</p> 	



Référence cartographique :	LA MAIRIE
Planche n° :	
	Propriétaire : Commune de Saint-Joseph Adresse : 277, rue Raphaël Babet
	~ Intérêt culturel et historique : Le bien a été construit en 1974 sous le majorat de Raphaël Babet, puis a été agrandi au début des années 1990.
	~ État du bâtiment : le bâtiment est en bon état et est entretenu régulièrement. Il est placé dans le cœur historique de la ville et est mis en valeur par un traitement paysager.

	Référence cartographique :		Village Bougé Jeunesse
	Planche n° :		
 <p>Référence cadastrale n° BV 116</p> 			<p>Propriétaire : Commune de Saint-Joseph</p> <p>Adresse : 224, rue Raphaël Babet</p> <p>~ Intérêt historique : façade est arrière de l'ancienne école des sœurs, habillée d'une colonnade afin de reprendre la symétrie du commissariat de police situé de l'autre côté de la place de l'Eglise.</p> <p>~ État du bâtiment : le bien est en bon état général.</p>

	Référence cartographique :		PORTAIL DE LA MAISON MARION (MEDIATHEQUE)
	Planche n° :		
 <p>Référence cadastrale n° BV 19 :</p> 			<p>Propriétaire : Commune de Saint-Joseph</p> <p>Adresse : Rue Maury</p> <p>~ Intérêt historique : Portail de pierre caractéristique des propriétés bourgeoises.</p> <p>~ État du bâtiment : les pierres sont en bon état.</p>


Liste des arbres remarquables à protéger

Arbres exceptionnels	Localisation	Type de protection
« Pomme jacquot » ou coing de Chine	Devant l'église du centre-ville	Protection
		

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Sang Dragons	Ecole du centre, ancien collège Sang dragons au Butor	
		

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Tamarin	Service technique du centre-ville, derrière l'hôpital	
		

Arbres exceptionnels	Localisation	Type de protection
Benjoin	« Maison Michel » à Bois-Noirs	Protection
		

Arbres exceptionnels	Localisation
Eucalyptus	Le long de la route départementale à Bézaves, à proximité du Piton Entonnoir
	







Liste des arbres remarquables à signaler

Arbres exceptionnels	Localisation	Type de protection
Barringtonia ou Bonnet d'évêque	Devant le parking de Leclerc au Butor	Protection
		Parcelle BO 310

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Haies de bambous	A proximité de l'église de Jean-Petit le long de la route départementale	
		Parcelle AM 967

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Badamier	Manapany	
		Parcelle BI 208

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Pin colonnaire (<i>Araucaria columnaris</i>)	Bas de Jean-Petit, chemin Grosset	
		Parcelle CE 2017
Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Arbre de l'intendance	Ecole de Langevin	Au même titre que le banian, que le caoutchouc et que l'arbre clown du parc du lycée agricole de Saint-Joseph, l'arbre de l'intendance appartient au genre ficus.
		Parcelle BY 1102

Arbres exceptionnels	Localisation	Description
Tamarin	Rue Bertin , côté rivière des remparts	 
Arbre de l'intendance	Butor (devant l'église)	
		 

EMPLACEMENTS RÉSERVES

Aux voies

aux ouvrages publics

Aux installations d'intérêt général

Aux espaces verts et nécessaires aux continuités écologique

ZONE ER - ARTICLE 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, et d'espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; en application du L.151-41 du Code de l'urbanisme, figurent au tableau de la liste des emplacements réservés annexés au PLU et répertoriés par un numéro de référence aux document graphiques.

La liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que le bénéficiaire (Etat, Conseil départemental, Région, Commune, syndicat intercommunal) ou le service public qui en demande l'inscription au P.L.U.

ZONE ER - ARTICLE 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme. Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

- * Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité ou le service public, bénéficiaire, n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
- * Vendre son bien à un tiers sans aucune procédure préalable (sauf DIA si le DPU s'applique),
- * Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain en application des dispositions des articles L.123.17 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande sous pli recommandé avec accusé de réception au maire de la commune où se situe le terrain concerné et ce, quel que soit le bénéficiaire de la réserve. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la demande pour signer avec le propriétaire soit un accord amiable, soit une promesse de vente.

Un délai de deux ans à compter de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. Dans le cas où un délai d'un an s'est écoulé à compter de la demande, et que l'accord amiable n'a pas pu être conclu, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge d'expropriation n'a pas été saisi, le propriétaire peut demander la levée de la réserve sur son bien afin d'en retrouver la libre disposition. La demande de levée doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception postal au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé. Un mois après la réception de la demande en mairie, l'emplacement réservé n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers.