



Commune du Tampon

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Prescrit le 14 avril 2008

Arrêté le 2 février 2018

Approuvé le 8 décembre 2018

CODRA 


biotope





Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE Ua	9
ZONE Ub	24
ZONE Uc	39
ZONE Ud	54
ZONE Ue	69
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
ZONE AUindicée	83
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	88
ZONE A	89
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	101
ZONE N	102
ANNEXE.....	115

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 du Tampon, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1^{er} du Livre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R.111 et suivants), à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

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'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond 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 de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par l'article L.5121-1 et 3 du Code général de la propriété des personnes publiques. Ainsi, conformément à ces dispositions, 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 et par la réglementation des ICPE.

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 au Tampon cinq zones urbaines :

- La zone **Ua** correspond au grand centre-ville de l'agglomération du Tampon identifié par le Schéma d'Aménagement Régional en tant que pôle secondaire. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce pôle urbain. Il existe un secteur **Uav**, couvrant la zone d'habitation de densité moyenne qui se situe au cœur centre-ville. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins discontinu.
- La zone **Ub** couvre les abords du centre-ville et les centralités urbaines du 23^{ème} Km et des bourgs de proximité, caractérisées par un tissu urbain plus dense comportant notamment les commerces, services et principaux équipements publics. Il s'agit de renforcer ces centralités.
- La zone **Uc** couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel. Il existe un secteur **Ucto**, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques.
- La zone **Ud** couvre les espaces urbains du Tampon situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural et paysager.
- La zone **Ue** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

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

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 deux types de zones :

- Les zones **1AUindiciée**, 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 **2AUindiciée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir dès lors que l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiciée du pôle urbain de référence fixé par le SAR soit entrepris.

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 au Tampon une zone agricole (zone **A**), pouvant comporter un secteur spécifique. Il s'agit du secteur **Aba**, dans lequel conformément aux dispositions d 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.

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 au Tampon une zone naturelle et forestière (zone **N**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues ;
- 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**, correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.

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.

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.

8 - Le Plan de Prévention des Risques délimite les zones soumises à des risques naturels

Le territoire de la commune du Tampon est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) (inondation et mouvement de terrain), approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et par un Plan de Prévention des Risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016. 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 - L'armature urbaine fixée par le Schéma d'Aménagement Régional

Le SAR a structuré l'armature urbaine sur le territoire du Tampon par :

- un pôle secondaire constitué par le grand centre-ville du Tampon,
- une ville-relais à La Plaine des Cafres et au 19^{ème} Km,
- des bourgs de proximité, que sont Pont d'Yves/Bras de Pontho, Bois Court, Bérive et Bourg Murat,
- des territoires ruraux habités, que sont notamment Piton Hyacinthe, Grande Ferme, Petite Ferme, Notre Dame de la Paix, Ligne d'Equerre, Grand Tampon.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13, établies pour chaque zone du PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, 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 Ua

Cette zone correspond au grand centre-ville de l'agglomération du Tampon identifié par le Schéma d'Aménagement Régional en tant que pôle secondaire. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre l'habitat, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce pôle urbain.

*Il existe un secteur **Uav**, couvrant la zone d'habitation de densité moyenne qui se situe au cœur centre-ville. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins discontinu.*

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.
7. Dans les périmètres des bâtiments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et délimités aux documents graphiques, sont interdites les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, dès lors qu'ils sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des risques de nuisances sonores ou de dénaturer l'image des Monuments Historiques protégés.

ARTICLE Ua2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Ua1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, 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, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient (nuisances sonores, visuelles, ...), ni aggravation des risques et

qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 3 000 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE Ua3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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.

En cas de lotissements ou de construction de logements collectifs, le projet doit conserver les usages piétons existants avant l'opération. Il doit également privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt

qu'une terminaison en impasse et prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la desserte publique lors des divisions parcellaires en vue de bâtir.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Pour les opérations portant sur la création de plus de trois logements ou de trois lots, une voie d'accès d'au moins 5 mètres d'emprise est exigée.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ua4 - 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 ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales

doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bache à eau, jardins stockant, etc.).

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. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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 Ua5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Ua6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Toutefois, le long de la RD3, entre la RN3 et la Ravine Blanche, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de 10,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- les saillies sur le domaine public, par rapport au nu des façades, sont autorisées au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre. En dessous de 3,50 mètres, tous les ouvrages annexes tels que emmarchements, etc.. sont interdits avec une tolérance pour les descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façades, appliquée sur une profondeur de 0,20 mètre par rapport au nu des façades,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. La construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative et en cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

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

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment comportant plus de cinq logements, ce seuil minimal est porté à 6 mètres, hors circulations extérieures de type coursive.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 25 mètres au faîtage.

Dans le secteur **Uav**, ce seuil est limité à 16 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 20 mètres au faîtage.

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 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative. La nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative et dans une marge de 3,60 mètres de profondeur une hauteur absolue de 18 mètres. Dans le secteur **Uav**, ce seuil est limité à 13 mètres.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en

harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

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

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.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

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

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE Ua12 - 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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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.

12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
Constructions à destination d'habitation	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement au maximum
Habitat individuel	1 place par logement

Habitat collectif (autre que logements sociaux)	0,5 place par chambre et studio 1 place par logement de 2 pièces 1,5 place par logement de 3 pièces et plus
Lotissement ou opération supérieur à 5 lots ou logements	1,5 place par logement, arrondi à l'entier inférieur dont au moins 0,5 place à l'extérieur des espaces privatisés
Foyer, résidence sociale (FPA, EHPAD, etc.)	1 place pour 3 chambres ou logements
Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales	
Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher
Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres
Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m ² de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Equipement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m ² de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

En secteur **Uav**, ces seuils sont respectivement portés à 30% et 20%.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

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

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.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

En cas de lotissement ou d'opération d'habitat collectif comportant 5 lots et plus ou 5 logements et plus, il doit être créé un ou plusieurs espaces perméables dont la surface aménagée en aires de jeux, de loisirs et/ou de jardin doit présenter une surface minimale de 25 m² d'un seul tenant, sur une largeur de 5 mètres minimum, soit au minimum 5 m² par lot ou par logement.

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 à la plantation, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ua14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ZONE Ub

Cette zone couvre les abords du centre-ville et les centralités urbaines du 23^{ème} Km et des bourgs de proximité, caractérisées par un tissu urbain plus dense comportant notamment les commerces, services et principaux équipements publics. Il s'agit de renforcer ces centralités.

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.
7. Dans les périmètres des bâtiments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et délimités aux documents graphiques, sont interdites les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, dès lors qu'ils sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des risques de nuisances sonores ou de dénaturer l'image des Monuments Historiques protégés.

ARTICLE Ub2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Uc1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, 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, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient (nuisances sonores, visuelles, ...), ni aggravation des risques et

qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1000 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE Ub3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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.

En cas de lotissements ou de construction de logements collectifs, le projet doit conserver les usages piétons existants avant l'opération. Il doit également privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt

qu'une terminaison en impasse et prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la desserte publique lors des divisions parcellaires en vue de bâtir.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Pour les opérations portant sur la création de plus de trois logements ou de trois lots, une voie d'accès d'au moins 5 mètres d'emprise est exigée.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ub4 - 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 ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales

doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bêche à eau, jardins stockant, etc.).

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. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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 Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Ub6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- les saillies sur le domaine public, par rapport au nu des façades, sont autorisées au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80 mètre. En dessous de 3,50 mètres, tous les ouvrages annexes tels que emmarchements, etc. sont interdits avec une tolérance pour les descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façades, appliquée sur une profondeur de 0,20 mètre par rapport au nu des façades,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. La construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative et en cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

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

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment comportant plus de cinq logements, ce seuil minimal est porté à 6 mètres, hors circulations extérieures de type coursive.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 17 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances (non habitables) 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 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. La nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative et dans une marge de 3,60 mètres de profondeur une hauteur absolue de 10 mètres.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en

harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

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

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.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,

- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes avec de fausses cheminées, végétalisation synthétique, etc.).

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE Ub12 - 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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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.

12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
Constructions à destination d'habitation	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement au maximum
Habitat individuel	1 place par logement
Habitat collectif (autre que logements sociaux)	0,5 place par chambre et studio 1 place par logement de 2 pièces 1,5 place par logement de 3 pièces et plus
Lotissement ou opération supérieure à 5 lots ou logements	1,5 place par logement, arrondi à l'entier inférieur dont au moins 0,5 place à l'extérieur des espaces privatisés
Foyer, résidence sociale (FPA, EHPAD, etc.)	1 place pour 3 chambres ou logement
Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales	

Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher
Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres
Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m ² de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Equipement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m ² de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,

- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité

existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

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

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.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

En cas de lotissement ou d'opération d'habitat collectif comportant 5 lots et plus ou 5 logements et plus, il doit être créé un ou plusieurs espaces perméables dont la surface aménagée en aires de jeux, de loisirs et/ou de jardin doit présenter une surface minimale de 25 m² d'un seul tenant, sur une largeur de 5 mètres minimum, soit au minimum 5 m² par lot ou par logement.

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 à la plantation, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ub14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ZONE U_c

*Cette zone couvre une grande partie du tissu urbain du Tampon. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel. Il existe un secteur **Ucto**, dans lequel sont uniquement autorisées les activités touristiques.*

Il existe un indice « m » qui identifie les terrains situés à l'intérieur du polygone de protection des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres.

ARTICLE U_c1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.
7. Dans les périmètres des bâtiments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et délimités aux documents graphiques, sont interdites les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, dès lors qu'ils sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des risques de nuisances sonores ou de dénaturer l'image des Monuments Historiques protégés.

ARTICLE Uc2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Uc1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, 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, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient (nuisances sonores, visuelles, ...), ni aggravation des risques et

qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1000 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).
4. Dans le secteur **Ucto**, seules sont admises les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de culture et de tourisme (hébergement, restauration, équipements structurants, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.). Sont également admises les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.

ARTICLE Uc3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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.

En cas de lotissements ou de construction de logements collectifs, le projet doit conserver les usages piétons existants avant l'opération. Il doit également privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse et prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la desserte publique lors des divisions parcellaires en vue de bâtir.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Pour les opérations portant sur la création de plus de trois logements ou de trois lots, une voie d'accès d'au moins 5 mètres d'emprise est exigée.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE Uc4 - 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 ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bêche à eau, jardins stockant, etc.).

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. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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 Uc5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Uc6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. La construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative et en cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

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

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment comportant plus de cinq logements, ce seuil minimal est porté à 6 mètres, hors circulations extérieures de type coursive.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Uc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances (non habitables) 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 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. La nouvelle construction ne doit pas excéder, sur tout point mitoyen à la limite séparative et dans une marge de 3,60 mètres de profondeur, une hauteur absolue de 6 mètres.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements touristiques dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, 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 ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en

harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

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

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.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,

- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes avec de fausses cheminées, végétalisation synthétique, etc.).

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE Uc12 - 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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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.

12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
Constructions à destination d'habitation	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement au maximum
Habitat individuel	1 place par logement
Habitat collectif (autre que logements sociaux)	0,5 place par chambre et studio 1 place par logement de 2 pièces 1,5 place par logement de 3 pièces et plus
Lotissement ou opération supérieur à 5 lots ou logements	1,5 place par logement, arrondi à l'entier inférieur dont au moins 0,5 place à l'extérieur des espaces privatisés
Foyer, résidence sociale (FPA, EHPAD, etc.)	1 place pour 3 chambres ou logement
Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales	
Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher

Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres
Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m ² de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Equipement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m ² de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure

ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

ARTICLE Uc13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

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

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.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

En cas de lotissement ou d'opération d'habitat collectif comportant 5 lots et plus ou 5 logements et plus, il doit être créé un ou plusieurs espaces perméables dont la surface aménagée en aires de jeux, de loisirs et/ou de jardin doit présenter une surface minimale de 25 m² d'un seul tenant, sur une largeur de 5 mètres minimum, soit au minimum 5 m² par lot ou par logement.

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 à la plantation, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Uc14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ZONE Ud

Cette zone couvre les espaces urbains du Tampon situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du caractère rural et paysager.

ARTICLE Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
3. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
4. La création ou l'extension de carrières.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.
6. Dans les périmètres des bâtiments inscrits ou classés au patrimoine des Monuments Historiques et délimités aux documents graphiques, sont interdites les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, dès lors qu'ils sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des risques de nuisances sonores ou de dénaturer l'image des Monuments Historiques protégés.

ARTICLE Ud2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Ud1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, 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, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient (nuisances sonores, visuelles, ...), ni aggravation des risques et

qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

ARTICLE Ud3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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.

En cas de lotissements ou de construction de logements collectifs, le projet doit conserver les usages piétons existants avant l'opération. Il doit également privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse et prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la desserte publique lors des divisions parcellaires en vue de bâtir.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Pour les opérations portant sur la création de plus de trois logements ou de trois lots, une voie d'accès d'au moins 5 mètres d'emprise est exigée.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ud4 - 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 ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bache à eau, jardins stockant, etc.).

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. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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 Ud5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Ud6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait. La construction ne peut excéder 18 mètres de profondeur sur la limite séparative et en cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

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

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit, au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment comportant plus de cinq logements, ce seuil minimal est porté à 6 mètres, hors circulations extérieures de type coursive.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, 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 ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

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

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.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiserie...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdites. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

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

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE Ud12 - 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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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.

12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
Constructions à destination d'habitation	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement au maximum
Habitat individuel	1 place par logement
Habitat collectif (autre que logements sociaux)	0,5 place par chambre et studio 1 place par logement de 2 pièces 1,5 place par logement de 3 pièces et plus
Lotissement ou opération supérieure à 5 lots ou logements	1,5 place par logement, arrondi à l'entier inférieur dont au moins 0,5 place à l'extérieur des espaces privatisés
Foyer, résidence sociale (FPA, EHPAD, etc.)	1 place pour 3 chambres ou logement
Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales	
Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher
Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres
Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m ² de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Équipement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m ² de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments,
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui disposent d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.
- pour un ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques qui dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

ARTICLE Ud13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, dont une partie (au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

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

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.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

En cas de lotissement ou d'opération d'habitat collectif comportant 5 lots et plus ou 5 logements et plus, il doit être créé un ou plusieurs espaces perméables dont la surface aménagée en aires de jeux, de loisirs et/ou de jardin doit présenter une surface minimale de 25 m² d'un seul tenant, sur une largeur de 5 mètres minimum, soit au minimum 5 m² par lot ou par logement.

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 à la plantation, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ud14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ZONE Ue

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage professionnel ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

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 destination de commerce sauf ceux visées à l'article Ue 2.2.
4. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hébergement hôtelier.
5. L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, d'aires naturelles de camping.
6. La création ou l'extension de carrières.
7. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la réalisation de sous-sol dans les constructions et l'aménagement d'aires de stationnement en dessous du terrain naturel.

ARTICLE Ue2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de service et d'équipement recevant du public sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone **Ue** d'implantation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

ARTICLE Ue3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée ou une servitude de passage carrossable et ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et l'utilisation des moyens de secours. Ils sont liés à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

Les voies publiques ou privées, nouvelles ou à créer, de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (conformément au schéma de principe figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ue4 - 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 ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bêche à eau, jardins stockant, etc.).

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. Les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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 Ue5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Ue6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé figurant au document graphique.

Dans le cas d'une unité foncière desservie à la fois par une voie existante et un emplacement réservé, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- dans la cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un dégagement de visibilité est imposé de façon à ce qu'en tout point les clôtures et les constructions nouvelles soient implantées l'extérieur d'un polygone reliant les deux points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée, augmentée de 4 mètres (conformément au schéma figurant en annexe),

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

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives. Le choix de la limite séparative portera sur celle qui accueille déjà une construction riveraine contiguë.

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

Dans le cas d'immeuble édifié en limite séparative uniquement en partie basse (rez-de-chaussée, rez-de-jardin), les étages implantés en retrait doivent respecter, en tout point, un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit 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.),
- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, 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 ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en

harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

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

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.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

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

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

ARTICLE Ue12 - 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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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.

12.2 - Normes de stationnement

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

Destination	Nombre minimal de places de stationnement
Constructions à destination de commerces, bureaux et d'activités artisanales	
Commerce (y compris l'espace stockage)	50 % de la surface de plancher
Bureaux et autres services	50 % de la surface de plancher
Activités artisanales et industrielles (non compris stockage)	30 % de la surface de plancher
Constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissement hospitalier et clinique	2 places par lit
Etablissement d'enseignement du premier degré	1,5 place par classe
Etablissement d'enseignement du second degré	2 places par classe
Etablissement d'enseignement supérieur et université	16 places pour 1 000 m ² de surface de plancher
Crèche	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Equipeement sportif ou de loisirs	5 places pour 500 m ² de surface de plancher
Autres équipements d'intérêt collectif ou de services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune

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, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments.

ARTICLE Ue13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

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

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.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

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 à la plantation, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ue14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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 AUindicée

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

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

Il existe deux types de zones :

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

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

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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :

- le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
- le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

1.2 - Sont interdits

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

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

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. Réaliser les infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Pour les zones **2AUindicée**, leur ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir dès lors que l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence ou du territoire rural habité fixé par le SAR associée au classement de la zone considérée (zone Ua, Ub, Uc, et Ud) soit entrepris.
4. Respecter au minimum les densités suivantes :
 - en zone **1AUa** ou **2AUa**, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,

- en zone **1AUb** ou **2AUb**, situées au sein du pôle secondaire fixé par le SAR, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone **1AUc** ou **2AUc**, situées au sein du pôle secondaire fixé par le SAR, 50 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone **1AUb** ou **2AUb**, situées au sein de la ville relais fixée par le SAR, 30 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone **1AUc** ou **2AUc**, situées au sein de la ville relais fixée par le SAR, 30 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone **1AUc** ou **2AUc**, 20 logements ou équivalents-logements par hectare minimum,
- en zone **1AUd** ou **2AUd**, 10 logements ou équivalents-logements par hectare minimum.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

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

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

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindiquée 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

ARTICLE AUindicée 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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 lorsqu'elles existent.

Pour la zone **AUto**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ucto**.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

*Il existe un secteur **Aba**, dans lequel conformément aux dispositions d 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.*

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.
6. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole.

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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
5. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes, ouvrages et travaux à usage agricole, sous réserve que leur implantation soit strictement nécessaire au fonctionnement 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.
2. Les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierreage et la valorisation des matériaux excédentaires de ces travaux. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur, conformément à l'article L.111-3 du code rural.
3. Les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements nécessaires ou non à une exploitation agricole, sous réserve de la légalité du bâti. Ces travaux ne sont admis que sur l'emplacement du bâtiment préexistant, sauf contrainte particulière (PPR par exemple) et dans la limite totale cumulée de 250 m² de surface de plancher.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour assurer une bonne intégration dans le site et limiter l'emprise au strict minimum nécessaire, et de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
5. Les constructions à usage agrotouristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante, dès lors qu'elles visent à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant. Ces constructions doivent être réalisées en extension de l'habitation principale existante de l'exploitant et dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher, y compris la surface des bâtiments déjà existants.
6. Dans le secteur **Aba**, les constructions à usage d'habitation 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. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
8. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et délimités aux documents graphiques au titre de l'article R.123-11c du code de l'urbanisme, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers. L'ouverture à l'urbanisation sur ces secteurs ne pourra être réalisée qu'après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.

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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée, une servitude de passage carrossable ou à un chemin d'exploitation ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bache à eau, jardins stockant, etc.).

Les conditions et modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie en respectant une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

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

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

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des bâtiments techniques agricoles n'est pas réglementée.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les 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 ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ils doivent être l'expression d'une architecture tropicalisée. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Le traitement architectural des façades doit tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction. L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

En outre, les bâtiments techniques agricoles ne doivent comporter que des ouvertures réduites, en lieu et place des fenêtres, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants. Ils doivent être réalisés avec une structure métallique ou bois recouverte de tôles.

11.5 - Toitures

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. Les couvertures et bardages en tôle non peints sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont interdites.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

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

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

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. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

12.2 - Normes de stationnement

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

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

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 60% 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.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

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

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.

13.3 - Plantations à créer

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

ARTICLE A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES 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

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

Il existe trois secteurs spécifiques :

*Le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.*

*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**, correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.*

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (inondation et/ou mouvement de terrain) et/ou à un risque technologique, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 et/ou par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations du dépôt de munitions de la Plaine des Cafres approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2016, les règlements de ces documents doivent être appliqués.
3. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
4. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis à un aléa d'inondation issu du STPC, la construction de bâtiments autorisés dans la zone doit respecter les conditions suivantes :
 - le soubassement supportant le plancher le plus bas est constitué en dur (pierre artificielle, béton, maçonnerie, etc.),
 - le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins d'un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur son emprise.

5. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.

1.2 - Sont interdits

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

ARTICLE N2 - 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 de la délibération du conseil municipal en date du 26 juillet 2014.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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.
4. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
5. Les occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.2 sont admises sous réserve de tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, 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. Il peut s'agir des cheminements piétonniers, cyclables et équestres ni cimentés, ni bitumés, des objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune ainsi que des équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours. Ces différents aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
2. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR.

3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, aux transports et déplacements, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
4. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.
5. A l'exception des secteurs **Nco** et **Npnr**, les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20 m² de surface de plancher) réalisés sur des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m².
6. A l'exception des secteurs **Nco** et **Npnr**, les bâtiments d'élevage dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
7. Dans le secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques sous réserve de procéder d'une démarche concertée quant aux travaux à réaliser et à la qualité des plantations à effectuer.
8. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et délimités aux documents graphiques au titre de l'article R.123-11c du code de l'urbanisme, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'espace naturel préexistant, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers. L'ouverture à l'urbanisation sur ces secteurs ne pourra être réalisée qu'après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.
9. En secteur **Nto4**, les constructions et installations nouvelles à vocation touristique, de loisirs, d'accueil, de restauration et de commerces ouvertes au public, ainsi que les locaux d'habitation du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations, dans la limite totale de 300 m² de surface de plancher, à condition qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles aient un lien fonctionnel avec le Parc des Palmiers.
10. Dans les autres secteurs **Nto**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de tourisme et d'hébergement hôtelier ainsi que les équipements qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers et des paysages. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent et les conditions suivantes :
 - En secteur **Nto1**, la réhabilitation et l'aménagement du bâtiment existant.
 - En secteur **Nto2**, la réalisation d'un écolodge et de ses équipements annexes à vocation touristique (restaurants, piscine couverte, ...). La surface de plancher totale admise dans le secteur est de 2 500 m² dans une assiette aménageable de 21 000 m².
 - En secteur **Nto3**, la surface de plancher totale admise est de 120 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 360 m² pour l'ensemble du secteur concerné.
 - En secteur **Nto5**, la surface de plancher totale admise est de 170 m² par unité foncière y compris les bâtis existants.

ARTICLE N3 - 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 puisse se prévaloir d'un titre ou d'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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée, une servitude de passage carrossable ou à un chemin d'exploitation ouverte à la circulation de véhicules motorisés. L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçus de façon à limiter les manœuvres sur voie.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Les accès sur les voies ne relevant pas de la ville (RN et RD) sont soumis à l'avis du gestionnaire.

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. Les voies doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette emprise peut être réduite s'agissant des accès particuliers existants sous réserve de présenter un gabarit suffisant pour satisfaire de façon permanente aux conditions énoncées précédemment.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif ou semi-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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales doivent être conçus de façon à assurer l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires le permettent (noues, bassin de rétention, impluvium, bâche à eau, jardins stockant, etc.).

Les conditions et modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N6 - 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. Ne sont pas concernés par cette disposition, les accès particuliers (servitude, droit de

passage non ouvert à la circulation générale) et les voies internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie en respectant une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Nonobstant les dispositions précédentes, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie concernée.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE N7 - 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 de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions implantées dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation et délimités au document graphique, doivent respecter les prescriptions prévues par PPRN en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas par rapport au terrain naturel, mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteur **Nto2** et **Nto4**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

En secteurs **Nto1** et **Nto3**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtage.

En secteur **Nto5**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtage

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics 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 réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et tous les éléments de la construction doivent obligatoirement être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables : l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et les jardins participent à la définition d'un ensemble cohérent. Ils doivent être l'expression d'une architecture tropicalisée. Ainsi, toutes les surfaces des bâtiments (façades, toitures), les plantations, les terrassements et les matériaux au sol doivent faire l'objet d'une conception soignée et harmonieuse.

11.2 - Règle générale

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.

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, etc.. Cet environnement influe sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et les couleurs. C'est pourquoi tout pastiche d'architecture régionale étrangère à la Réunion est proscrit.

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Toute inscription publicitaire ou enseigne doit impérativement faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

11.3 - Volumétrie

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de manière à constituer un ensemble harmonieux résultant d'une association de plusieurs volumes se distinguant les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme. Les bâtiments annexes et les volumes techniques doivent présenter une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, notamment s'ils sont apparents depuis l'espace public.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteur d'air font partie de la construction. A ce titre, ils 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.

11.4 - Façades

Le traitement architectural des façades doit tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction. L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

En outre, les bâtiments techniques agricoles ne doivent comporter que des ouvertures réduites, en lieu et place des fenêtres, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants. Ils doivent être réalisés avec une structure métallique ou bois recouverte de tôles.

11.5 - Toitures

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. Les couvertures et bardages en tôle non peints sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont interdites.

11.7 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

11.8 - 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 terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

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

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

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses et de temporiser la durée des éclairages nocturnes.

11.10 - Dispositions spécifiques à l'ensemble des secteurs Nto

Outre les dispositions précédentes issues des paragraphes 11.1 à 11.9 qui s'appliquent, les dispositions spécifiques suivantes sont à mettre en œuvre :

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

Les constructions sont réalisées de préférence avec des matériaux renouvelables (Eco matériaux).

Les constructions veillent à s'adapter au profil du terrain naturel en limitant les déblais/remblais.

La hauteur des terrassements est limitée à 2 m. Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier sont faits en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.

11.11 - Dispositions spécifiques au secteur Nto2

Outre les dispositions précédentes issues des paragraphes 11.1 à 11.10 qui s'appliquent, les dispositions spécifiques suivantes sont à mettre en œuvre :

Les matériaux employés sont adaptés aux orientations et à fin d'efficacité de la conception bioclimatique du projet architectural.

Les matériaux et coloris réalisant un contraste le plus faible possible avec le milieu naturel environnant sont la règle (bois, pierre, zinc ...).

Les clôtures se fondent dans l'environnement et n'excèdent pas 80 cm.

Aucune insertion publicitaire ou enseigne d'envergure n'est autorisée. La signalétique éventuellement interne au secteur est particulièrement soignée en termes d'insertion paysagère

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Les caractéristiques dimensionnelles des aires de stationnement sont définies comme suit :

	Véhicules légers	Autres (livraison, autocar, etc.)
Longueur	5 mètres	12 mètres
Largeur	2,5 mètres	3,5 mètres
Dégagement	5 mètres	12 mètres

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.

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

13.1 - Définition

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

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérés comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 60% 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.

13.3 - Plantations

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en retenant des essences indigènes voire endémiques et adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). L'utilisation d'espèces envahissantes est proscrite.

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

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

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.

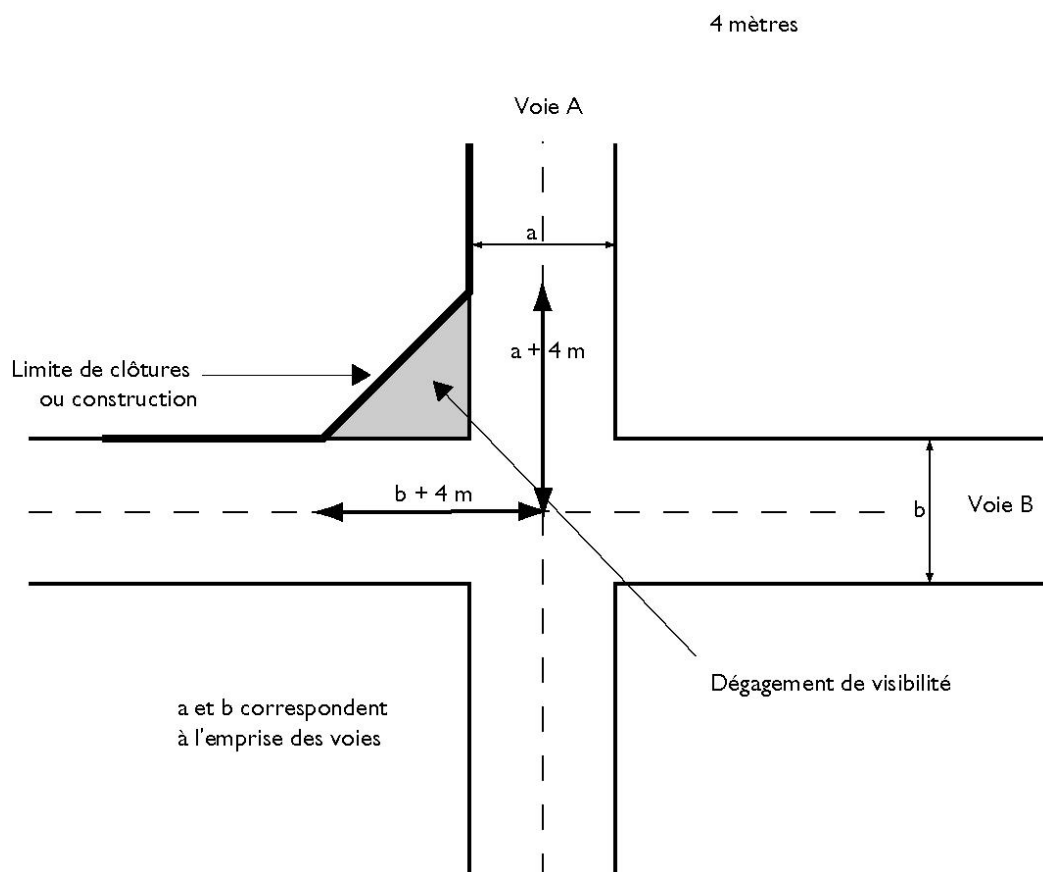
ARTICLE N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

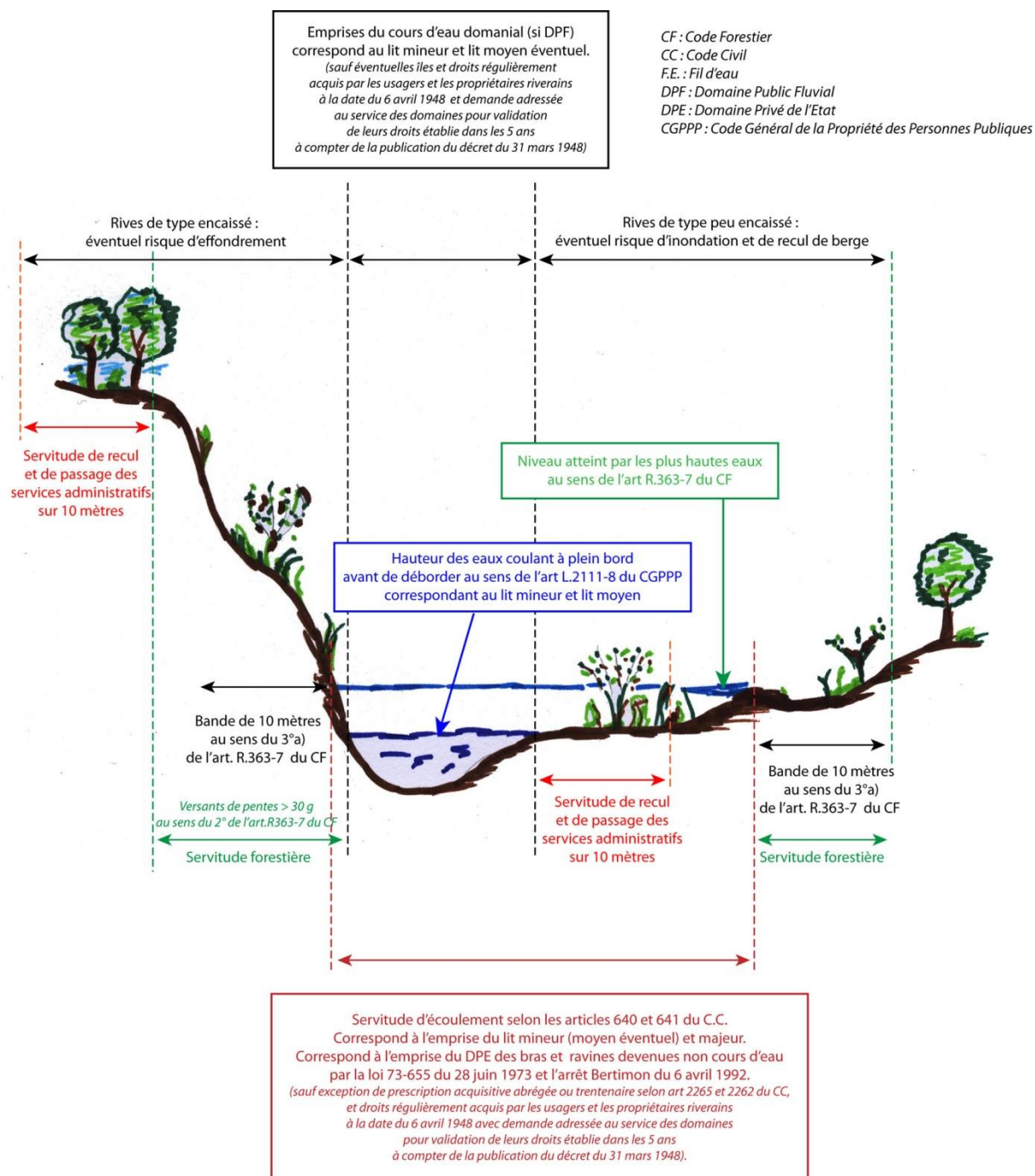
Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



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 l'Entre-Deux. 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.

Les servitudes ne s'opposent ni n'entravent aucunement l'application d'autres réglementations telles que celles imposées par les **Plans de Prévention des Risques Naturels** prescrits ou approuvés, le code civil (art 640 et 641 notamment), le Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), le code forestier (CF), le code maritime, le code de l'environnement, le code rural, le code de l'urbanisme notamment sur les espaces boisés, les zones naturelles, les zones de protection forte, qui ne seraient pas représentées sur ce schéma.



LISTE DES CATEGORIES DE VOIES

Pour l'application des dispositions de l'article 6 du présent règlement, il convient de se reporter au tableau suivant :

Voies d'une emprise minimale de 12 mètres

Nom de la voie	Désignation du point d'origine, des principaux lieux desservis et du point d'extrémité
Abeilles (rue des)	A partir du ch Kerveguen
Acacias (chemin des)	Ch. des Caféiers à Rte du Piton Hyacinthe
Accès CES du 23ème km	CD 70 à CES
Avril (chemin Edgard)	CD 3 à rue Evarist de Parny
Avril (chemin Edgard)	Rue Evarist de Parny à CES Terrain Fleury
Bazeilles (rue)	CD 3 à rue de Paris
Bertaut (rue Jules)	Ch des Flamboyants à rue de Paris
Bertaut (rue Jules)	Rue de Paris à CD 3, rue V.Hugo à rue St Vincent de Paul
Bigey (rue)	RN 3 à rue St Vincent de Paul
Boulevard du 12ème km	RN 3 à CD 71
Cabeu (chemin Henri)	CD27 à CD70
CES de Trois Mares	CD 3 à CES
Champcourt (chemin)	CD3 (3 Mares) à ch. des Flamboyants
Charrières (rue du Docteur)	Sanatorium à RN3 (14ème km)
Château	CD3 à rue des Abeilles
Dachery (rue)	RN 3 à ch Chalet
De Gaulle (rue du Général)	Rue du Père Rognard à CD 71
De Gaulle (rue du Général)	RN 3 à rue du Père Rognard
Debré (boulevard Michel)	Rue R.Garros à rue P.Hermann
D'Eurveiller les Hauts (chemin)	RN3 à CD 70
Ecole de Bras Creux (chemin de l')	Ch Chalet à l'école
Ecole maternelle du 23ème km	CD 70 à l'école
Europe (avenue de l')	De rue H.Delisle à rue des Flamboyants
Ferry (rue Jules)	Rue du Stade à rue du G.De Gaulle
Flamboyants (rue des)	RN3 à CD27
Fréjaville (rue Albert)	Rue du Dr H. Roussel à ch. des Flamboyants
Fréjaville (rue Albert)	CD3 à rue du Docteur H. Roussel
Garriga (rue Sarda)	CD 3 à rue du G.de Gaulle
Garros (rue Roland)	Rue du Stade à RN 3
Gorbatchev (rue)	Rue du Stade à rue R.Garros
Guignard (rue Méziaire)	RN 3 à rue Bazeilles
Hermann (rue Paul)	CD 3 à RN 3
Hoarau (rue benjamin)	Rue du Dr H. Roussel à ch. des Flamboyants
Hoarau (rue du Docteur Ignace)	Rue de Paris à ch. des Flamboyants
Hoarau (rue du Docteur Ignace)	CD 3 à rue de Paris
Hoarau (rue Vallon)	Rue Méziaire Guignard à CD 3
Hugo (rue Victor)	Rue du Tampon à rue Gorbatchev
Hyacinthe (route du Piton)	RN3 (20ème km) à ch. Frappier de Montbenoit
Jacarandas (rue des)	CD 3 à rue du Stade
Juge (rue le)	CD 3 à rue du G.de Gaulle
Lacaussade (rue Auguste)	RN 3 à rue St Vincent de Paul
Louvins (chemin Avril-Bénard)	CD27 à ch. des Caféiers

Maraichers (chemin des)	Rue St Vincent de Paul à ch Chalet
Mathias (chemin)	CD36 à ch. de la Grande Ferme
Méziaire Guignard (rue)	Rue J.Bertaut à rue Bazeilles
Montaigne (rue)	A partir de rue Charles Beaudelaire
Mussard (chemin)	RN3 (22ème km) à ch. du Père Favron
Paris (rue de)	Rond-point des Azalées à rue J.Bertaut
Paris (rue de) : 2ème partie	Rue Alverdy à Rue J.Bertaut
Parny (rue Evariste de)	CD 3 à cimetière
Poitevin (rue Marie)	RN 3 à F.M. Poitevin
Ravine Blanche (rue de la)	Rue du Stade à impasse
République (rue de la)	RN3 à ch. Edgard Avril
Rognard (rue du Père)	CD 3 à rue V.Hugo
Rognard (rue du Père)	Rue V.Hugo à RN 3
Roussel (rue du Docteur Henri)	Rue J.Bertaut à rue B.Hoarau
Saint Vincent de Paul (rue)	RN 3 à Rivière D'Abord
Stade (rue du)	Rue Gorbatchev à rue P.Hermann
Tampon (rue du)	RN 3 à RN3
Volcan (route du)	RN3 (27ème km) à embranchement de la route O.N.F.

Voies d'une emprise de 10 mètres ou moins

Nom de la voie	Désignation du point d'origine, des principaux lieux desservis et du point d'extrémité
Adieu (chemin de l')	CD27 à CD27
Ailleret (rue du Général)	EMPR (CD71) à ch. des Flamboyants
Alverdy (rue)	Rue du Dr H. Roussel à ch. des Flamboyants
Alverdy (rue)	CD 3 à rue du Docteur H.Roussel
Azéma (chemin Georges)	RN3 à rue Auguste Lacaussade
Babet (chemin Raphaël)	CD3 à rue des Flamboyants
Badré (rue Frédéric)	CD 3 à rue du G.de Gaulle (au-dessus du Bld M. Debré)
Bambins (chemin des)	A partir de la RN3
Barbot (chemin)	Ch. des Caféiers à ch. Berrichon
Belgique (rue de)	Avenue Europe à rue G.Ailleret
Bergerie (chemin de la)	CD3 au dépôt
Bernardin de Saint Pierre (rue)	A partir de rue Charles Beaudelaire
Berrichon (chemin)	Ch. des acacias à ch. Barbot
Bertaut (rue Jules)	CD 3 à rue Victor Hugo
Bibassiers (chemin des)	CD27 à ch. Jamerolas
Boissy (chemin)	CD3 (Bérive) à Boissy (St Pierre)
Bonnier (rue du Général)	RN3 à ch. Géranium
Bory de Saint-Vincent (rue)	RN3 (27ème km) à rue Josémont Lauret
Briand (Aristide)	CD 3 à rue du Stade
Cadet (chemin François)	Rue du Dr Charrière à rue du Dr Charrière
Cadet (chemin Pierre)	RN3 à ch. Chalet
Caféiers (route des)	RN3 (17ème km) à ch. Lislet geoffroy - ch. Frappier de Montbenoit
Cailles (impasse des)	A partir de rue Montaigne
Chalet (chemin)	RN3 (13ème km) à Ravine Blanche - ch. des Maraîchers
Coin Tranquille (chemin du)	RN3 (22ème km) à rue du Père Favron
Coty (rue René)	A partir de la rue des Abeilles
Danemark (rue du)	De avenue Europe à rue G.Ailleret
Dassy (chemin du)	CD27 à CD3

Delisle (rue Leconte)	Rue V.Hugo à RN 3
D'Eurveiller les Bas (chemin)	CD70 à rte du Piton Hyacinthe
Doret (rue)	RN3 (27ème km) à Piton Bleu
Eglise du 14ème km	Impasse sur RN 3
Equerre (chemin de la Ligne d')	CD3 à Ligne d'Equerre
Espagne (rue d')	De avebue Europe à rue des Flamboyants
Expédit (chemin Saint)	CD3 (3 Mares à fin de partie bitumée)
Farjeau (chemin)	De rue Charles Beaudelaire à CD 27
Farjeau (chemin)	CD27 à ch. des Caféiers
Favron (chemin du Père)	RN3 (24ème km) à piton de la ravine blanche
Ferme (chemin de la Grande)	Ch. du Volcan à ch. Mathias
Flemming (rue Alexandre)	De rue A.Lacausade à rue St Vincent de Paul
Fontaine (chemin Lucet)	Ch. de l'Etablissement à une traverse reliant le ch. A. de Villèle au ch. de la Pointe
Fourcade (chemin)	A partir de rue Charles Beaudelaire
Géranium (route des)	RN3 (17ème km) à ch des Maraîchers et au-delà
Gonthier (chemin Laurent)	RN3 à RN3 (Rue L.Gonthier + rue du Repos)
Gonthier (chemin René)	Rue du paille en Queue à Ch Robin
Gorbatchev (rue)	CD 3 à rue du Stade
Hermitage (chemin de l')	CD3 à RN3
Hervé (chemin Edouard)	Du ch Philomart au ch Charles Beaudelaire
Hibon (rue Albert)	CD3 à ch. des Flamboyants
Hoarau (chemin Luc)	Ch. Burel à ch. des Flamboyants
Hoarau (chemin Raoul)	CD3 à impasse
Hoarau (rue Benjamin)	CD 3 à rue du Docteur Roussel
Hoarau (rue du Docteur Ignace)	Ch du Dr Ignace Hoarau à parcelle cadastrale n° 481
Hoarau (rue Vallon)	RN 3 à rue Mézière Guignard
Jamerosas (chemin des)	CD27 à CD27
Jamerosas (chemin des)	CD27 (Bras de Pontho) à CD27 (Pont d'Ives)
Jonction (au Petit Tampon)	Ch. de l'Ouest à ch. de Milieu
Kerveguen (chemin)	RN3 au CD3
Lallemand (chemin)	RN3 (PK 47461 à PK 46421)
Lallemand (rue Evenor)	CD 3 à impasse
Lebon (chemin Ferrier)	Ch. AB-Louvins à ch. Henri Cabeu
Leroy (chemin)	CD27 à ch. N.D. de la Salette
Letchis (chemin des)	CD3 à CD27
Lorion (chemin Ortaire)	Ch. Henri Cabeu à CD27
Luxembourg (rue du)	Avenue Europe à Rue Espagne
Mazeau (chemin)	CD 3 à CD 27
Montbenoît (chemin Frappier de)	Ch. des Caféiers à ch. Berrichon
Nativel-Epidor Hoarau (chemin)	CD 3 à CD 27
Payet (rue Thomas)	Du CD70 à Lotissement Douyères
Pays Bas (rue des)	Avenue Europe à Rue G.Ailleret
Portail (chemin)	CD3 à RN3
Repos (rue du)	R.N.3 à rue L.Gonthier
Robin (chemin)	Rue du paille en Queue à Ch Gonthier
Roseraie (rue de la)	CD 3 à rue du G.de Gaulle
Salette (chemin Notre Dame de la)	Ch. des Caféiers à CD27 (Pont d'Yves)
Tampon (chemin du Petit)	Chemin Edgard Avril à CD36
Traverse Benjamin Hoarau	A partir de rue Alverdy
Traverse Ch. Stéphane	Ch. Stéphane à impasse







Vigoureux (rue Victor le)	CD 3 à rue V.Hugo
Villèle (chemin Auguste de)	Ch. de la Pointe à CD3

Voies d'une emprise de 8 mètres ou moins


Nom de la voie	Désignation du point d'origine, des principaux lieux desservis et du point d'extrémité
Abraham (chemin)	A partir du ch. du Père Favron
Accès terrain foot 19ème km	A partir du ch Philidor técher
Ah-Kit (chemin)	A partir du CD70
Ambroise (impasse)	A partir de la rue Alverdy
Antoine (chemin Saint)	Ch. Chalet à ch. des Maraîchers
Armanette (chemin)	RN3 à ch. des Gêraniums
Bambous (rue des)	CD27 à RN3 (rue des Bambous + rue Maurice Ravel)
Bassin Martin (chemin)	A partir de route du Paille en Queue
Bazin (rue René)	Ch. Mazeau à ch. Farjeau
Beaudemoulin (impasse)	A partir du ch Benjamin Hoarau
Béliers (allée des)	A partir de rue Montaigne
Bergerie (Lotissement La)	Décharge à Ravine Colosse
Bérive (chemin de l'école de)	A partir du CD3
Bois de Source (impasse)	CD70 à ch. Henri Cabeu (ch du lot Douyères + imp Bois de Source)
Braband (chemin Léopold)	A partir de parcelle CR 253 à Ligne d'Equerre
Cambiaire (rue Jean de)	De bld M.Debré à rue F.Badré
Cardinal (chemin)	CD3 à ch. Ligne d'Equerre
Carnot (impasse Sadi)	Impasse sur RN 3 (Tour des Azalées)
Cascade Pigeon	A partir du ch. de la Pointe
Citerne (impasse de la)	A partir du ch. Auguste de Villèle
Citerne Bras de Pontho (chemin de la)	CD27 à ch. Jamerosas
Claudel (chemin Paul)	Ch. Mazeau à ch. Farjeau
Cocteau (impasse Jean)	A partir de rue B.S.Pierre
Commerson (chemin)	Ch. Grande Ferme à ch. du Volcan
Dayot (rue Eugène)	RN 3 à Rivière D'Abord
Doudou (chemin)	A partir du CD27
Douyères (chemin du lotissement)	CD70 à ch. Henri Cabeu
Etablissement (chemin de l')	Ch. de Kervéguen à ch. de la Pointe
Fallières (rue Armand)	RN 3 à Rue Vallon Hoarau (rue Fallières + Rue Fuma)
Farjeau (chemin)	CD27 à ch. Notre Dame de la Salette
Fontaine (chemin Louis)	RN3 à RN3
Fuma (rue Emmanuel)	RN 3 à Rue Vallon Hoarau (rue Fallières + Rue Fuma)
Grande Ferme (chemin de la)	A partir du ch Mathias
Hibon (chemin François)	De rue Charles Beaudelaire à ch du Dassy
Hirondelles (allée des)	A partir de rue Montaigne
Hoarau (chemin Jules)	A partir du ch.Chalet sur 470 m
Hoarau (rue Roland Fabien)	CD 70 à ch. D'Eurveilliers les Bas
Jeambly (chemin)	Ch. N.D de la Salette à ch. des Caféiers
Joachim du Bellay (rue)	A partir de rue J.Cocteau
Kapokier (rue du)	Impasse sur G.L. Villecourt
Lafayette (ruelle)	A partir de la rue Méziaire Guignard
Larousse (chemin)	CD27 à CD27 (ch de la Passerelle + ch Larousse)
Lassays (rue Martinel)	Rue Henri Roussel à ch. des Flamboyants
Lassays (rue Martinel)	CD 3 à rue du Docteur H.Roussel

Lauriers Roses (chemin des)	A.B. Louvins à Frappier de Montbenoit
Lebon (chemin Nelson)	Ch. des Flamboyants à ravine Bras d'Antoine
Leveneur (chemin)	ND de la Salette à ch. Ravine la Gale
Liaison ch. Philidor Técher/ch.Coin Tranquille	Ch; Philidor Técher à ch. Coin Tranquille
Lianes Aurores (chemin)	Ch des Longoses à Ch H.Cabeu
Lilas (impasse des)	CD 3 vers Paul Hermann
Luspot (chemin)	Ch Chalet à ch. Chalet
Mac-Mahon (impasse Patrice de)	A partir de CD3
Mahy (chemin François de)	De Rue Hubert Delisle
Manguiers (rue des)	RN 3 à ch Kerveguen
Martins (allée des)	A partir de rue Montaigne
Mimosas (chemin des)	A.B. Louvins à Frappier de Montbenoit
Mondon (chemin)	CD3 à ch. Albert Hibon
Odon (chemin René Thésée)	Ch Stéphane à ch Champcourt
Passerelle (chemin de la)	CD27 à CD27 (ch de la Passerelle + ch Larousse)
Patchoulis (chemin des)	Ch. Armanette à voie lotissement
Payet (chemin Clémencin)	RN3 à rue du Général Bonnier
Payet (chemin Rosé)	CD3 à ch. Adam De Villiers
Pellier (chemin)	Rue St vincent de Paul au ch. Pierre Cadet
Piton Bleu (route du)	Bois Court à route du Piton des Neiges
Platanes (Lotissement Les)	Piton Terre Rouge à ch. Ville Blanche
Pointe (chemin de l'école de la)	A partir du chemin de la pointe
Ravel (rue Maurice)	CD27 à RN3 (rue des Bambous + rue Maurice Ravel)
Ravine Blanche (rue de la)	CD 3 à rue du Stade
Rivière (chemin Auguste) (à côté imp Giraudoux)	A partir du CD27
Rosemond (chemin)	Ch. Rosemont à CD37
Roses (rue des)	Ch. du Père Favron à ch. Coin Tranquille
Roussel (chemin Benoiton)	CD3 à ch. Mazeau
Serins (allée des)	A partir de rue Montaigne
Séry (chemin Alexandre)	CD27 à ch. N.D. de la Salette
Sery (chemin Lolo)	CD3 à ch. Général Ailleret
Souprayen (chemin)	A partir de la RN3 sur 1140 m
Tamarins (chemin des)	Rue Dachery à rue St Vincent de Paul
Tampon (Lotissement Grand)	De part et d'autre du CD36
Tampon (Sentier du Petit)	Ch. du Petit Tampon à ch. du Petit Tampon
Traverse Ch. Babet à Ch. Stéphane	CD39 à ch.Emmanuel Burel
Traverse Ch. Isautier à Ch. Portail	Ch. Isautier à ch. Portail
Troënes (chemin des)	A partir du CD70
Vieille Ecole	Ch. Adam De Villiers à ch. des Flamboyants
Ville Blanche (Lotissement)	CD3 à ch. du Petit Tampon
Zazo (chemin)	Ch. du Dassy à ch. Edouard Hervé









ELEMENTS BATIS A PRESERVER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

AE0044	AE0114
	
AE0052	AE0474
	
AE0799	AE0479
	

<p>AE0474</p> 	<p>AE0636</p> 
<p>AK0434</p> 	<p>AE0737</p> 
<p>AK0434</p> 	<p>AK0479</p> 
<p>AK0490</p> 	<p>AK0604</p> 

<p>AK1098</p> 	<p>AP0167</p> 
<p>AP0177</p> 	<p>AP0670</p> 
<p>AX0673</p> 	<p>AX0675</p> 
<p>BD0791</p> 	<p>BD0792</p> 









<p>BD0799</p> 	<p>BD1621</p> 
<p>BH0437</p> 	<p>BK0158</p> 
<p>BP0090</p> 	<p>BP0175</p> 
<p>BP0362</p> 	<p>BT0375</p> 

<p>BT0935</p> 	<p>BW0277</p> 
<p>BV0969</p> 	<p>BW1799</p> 
<p>BV2472</p> 	<p>BW1389</p> 
<p>BW1847</p> 	<p>BW3007</p> 

<p>BX0768</p> 	<p>BX1079</p> 
<p>BY0119</p> 	<p>BY0531</p> 
<p>BY0637</p> 	<p>CI0058-CI0059</p> 
<p>CI0417-CI0418</p> 	<p>CL0568</p> 

CM0356	CM0788-CM0861-CM0884-CM0932
	
CM0966	CX0685
	
CX0719	CX0726
	
CY0022	DH0131
	

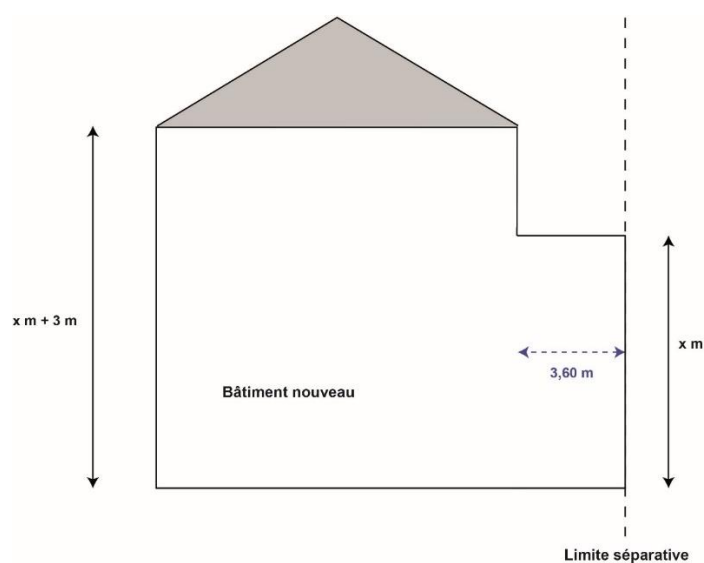
CY0029	DH0157
	
EC0008	EC0009
	
ED0126	ED0135
	
ED0186	EI0011
	

<p>EI0065</p> 	<p>EI0154</p> 
<p>EI0247</p> 	<p>EK0182</p> 
<p>EN0003</p> 	<p>CH0352</p> 
<p>CH0170</p> 	<p>CH0121</p> 

CH0135	CI1032
	
AP 1077	CH 386
	

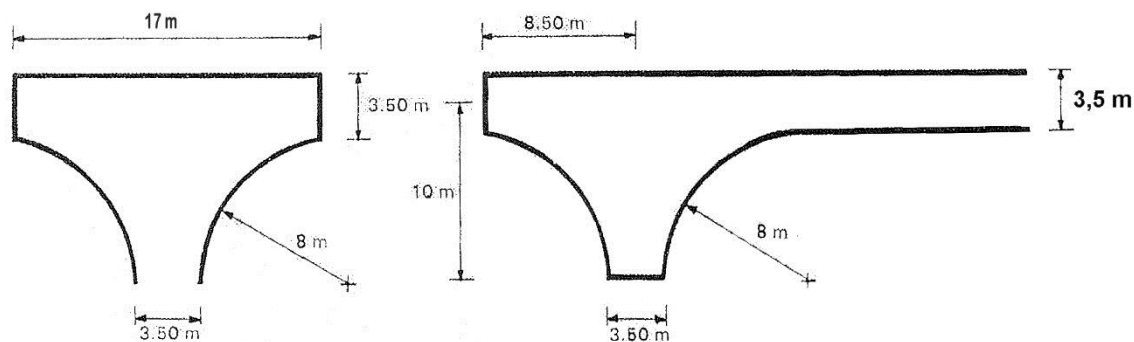
Croquis explicatif de l'article 10

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 3,60 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. La nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative et dans une marge de 3,60 mètres de profondeur une hauteur absolue de x mètres (selon le règlement de la zone concernée).



Aménagement des voiries en impasse

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



Croquis explicatif de l'article 11

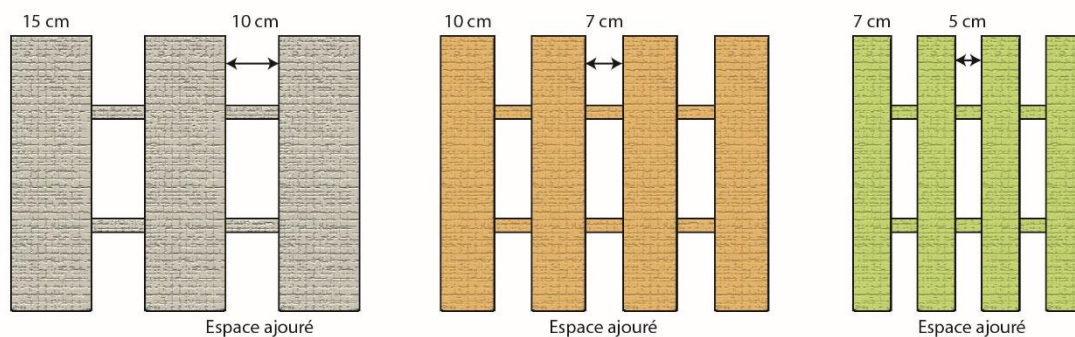
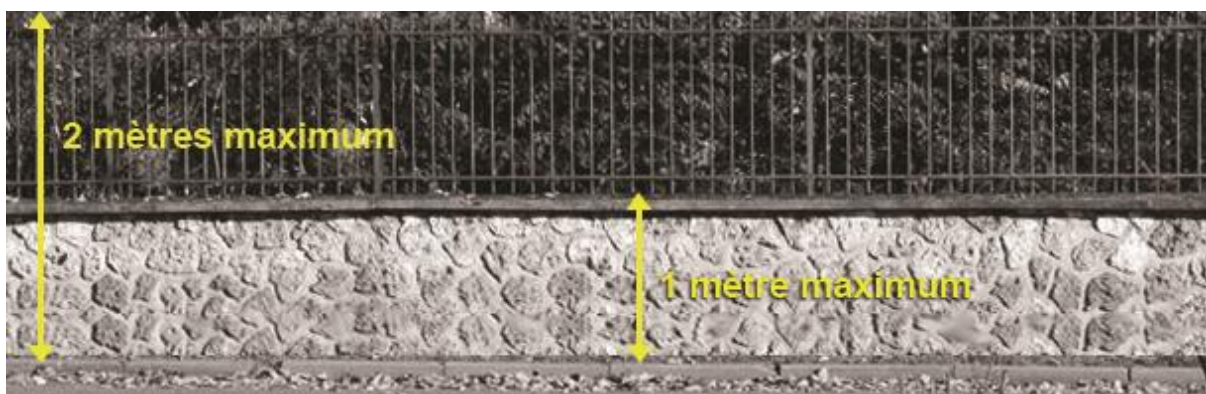
Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé.



Croquis explicatif de l'article 11

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface. En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.



Principe d'ouvertures en toiture des combles aménagés