



**Commune de La Plaine des Palmistes**

*Département de la Réunion*

---

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

---

**Règlement**

---

**Approuvé le 29 mai 2013**

---

**Modifié le 30 juin 2016**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	23
ZONE Uc.....	35
ZONE UR.....	47
ZONE UE.....	59
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>69</b>
ZONE AU <sub>s</sub> .....	70
ZONE AU <sub>INDICEE</sub> .....	74
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>77</b>
ZONE A.....	78
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>87</b>
ZONE N.....	88
<b>ANNEXE.....</b>	<b>98</b>

# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4 - La réciprocité d'implantation des constructions**

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

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

---

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

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

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

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

la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

En outre, conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

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

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

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

# ZONE Ua

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

---

### **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les lotissements, au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres.

### **3.3 - Voirie**

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

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

Pour celles à sens unique :

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

Pour celles à double sens :

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

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

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

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

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

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

## **6.2 - Règle générale**

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

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait est libre,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

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

### **7.3 - Exception**

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

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

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

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

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

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

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

### **9.1 – Définition**

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

### **9.2 - Règle**

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

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

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

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

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

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

### **11.3 - Toitures**

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

toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

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

### **11.4 – Clôtures**

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

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

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

### **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

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

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

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

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

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

---

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

# ZONE Ub

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

---

### **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les lotissements, au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres.

### **3.3 - Voirie**

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

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

Pour celles à sens unique :

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

Pour celles à double sens :

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

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

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

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

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

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

## **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

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

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

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

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

### **7.3 - Exception**

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

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

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

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

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

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes,

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

---

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

### **9.1 – Définition**

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

### **9.2 - Règle**

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

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

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

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

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

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

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

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

### **11.2 - Façades**

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

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

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

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

### **11.3 - Toitures**

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.

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

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

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

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

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

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

## **11.4 – Clôtures**

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

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

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

## **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

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

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

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

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

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

---

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

# ZONE Uc

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

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Uc2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

---

### **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les lotissements, au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres.

### **3.3 - Voirie**

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

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

Pour celles à sens unique :

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

Pour celles à double sens :

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

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

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

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

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

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

## **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

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

### **7.3 - Exception**

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

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

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

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

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

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

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

### **9.1 – Définition**

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

### **9.2 - Règle**

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

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

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

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

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

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

### **11.3 - Toitures**

- Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°.
- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.
- Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.
- Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.

- Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant :  $H$  supérieure ou égale à  $1,2 \times L$  sans dépasser  $1,6 \times L$ . Les chiens assis sont interdits.
- Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.
- Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre  $21^\circ$  et  $25^\circ$  et une orientation entre nord et nord-est).

### **11.4 – Clôtures**

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

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

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

### **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

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

## **12.2 - Normes de stationnement**

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

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

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

---

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

# ZONE Ur

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

---

### **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les lotissements, au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres.

### **3.3 - Voirie**

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

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

Pour celles à sens unique :

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

Pour celles à double sens :

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

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

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

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

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

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

## **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 5,00 et 10,00 mètres.

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- pour les piscines non couvertes.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

### **7.3 - Exception**

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

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

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

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

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

### **8.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

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

---

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

### **9.1 – Définition**

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

### **9.2 - Règle**

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

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

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

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

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

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

### **11.3 - Toitures**

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

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

### **11.4 – Clôtures**

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

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

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

### **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

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

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

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

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

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

---

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

# ZONE Ue

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

---

## **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les lotissements, au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée

aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres.

### **3.3 - Voirie**

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

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

Pour celles à sens unique :

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

Pour celles à double sens :

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

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

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

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

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

---

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

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

### **4.2 - Eaux usées**

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

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 bâtiments ou lots d'activité distincts existants ou générés par le projet.

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

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

## **6.2 - Règle générale**

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

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

### **7.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

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

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

### **8.3 - Exception**

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

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

---

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

### **9.1 – Définition**

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

### **9.2 - Règle**

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

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

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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

### **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

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

### **11.3 - Toitures**

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

### **11.4 - Clôtures**

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

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

### **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

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

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

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

A Bras des calumets, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Dans le secteur de la Pyramide, le taux est ramené à 10%.

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

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

---

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

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

# ZONE AU<sub>s</sub>

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

---

### **2.1 - Rappels**

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

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

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

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

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

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

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

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

---

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

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

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

## **ZONE AU**indicée

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

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

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

### **ARTICLE AU**INDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

**TITRE IV  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# ZONE A

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

*Il existe un secteur **Aco** correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricoles.*

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

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

---

### **1.1 - Rappels**

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

### **1.2 - Sont interdits**

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

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

### 2.1 - Rappels

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

### 2.2 - Sont admis sous condition

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

Sont admis sous condition :

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

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

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

---

### **3.1 - Rappel**

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

### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

### **3.3 - Voirie**

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

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

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

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

---

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

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

#### **4.2 - Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

conformément au schéma annexé au présent règlement.

## **6.2 - Règle générale**

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

## **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

## 7.2 - Règle générale

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

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

## 7.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent,

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

---

Non réglementée.

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

---

Non réglementée.

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

---

### 10.1 - Règle générale

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

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

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

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

## **10.2 - Exception**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

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

### **11.2 - Façades**

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

- Les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) des constructions à destination d'habitation doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.
- Les ouvertures principales (portes) des bâtiments techniques agricoles devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) des bâtiments techniques agricoles seront de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excéderont pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

### **11.3 - Toitures**

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

Toutefois, les bâtiments techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans.

### **11.4 – Clôtures**

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

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

### **11.5 - Murs de soutènement**

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

## **12.2 - Normes de stationnement**

(cf. annexe du règlement)

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

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

---

Sans objet.

**TITRE V  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

# ZONE N

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

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

***Nco** correspondant aux corridors écologiques*

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

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

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

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

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

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

---

### 1.1 - Rappels

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

### 1.2 - Sont interdits

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

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

### 2.1 - Rappels

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

### 2.2 - Sont admis sous condition

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

Sont admis sous condition :

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

11. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé.
12. En secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques.

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

---

#### **3.1 - Rappel**

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

#### **3.2 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

#### **3.3 - Voirie**

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

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

---

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

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

#### **4.2 - Eaux usées**

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

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

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

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

#### **4.4 - Réseaux divers**

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

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

---

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

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

---

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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

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

#### **6.2 - Règle générale**

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

### **6.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

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

---

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

### **7.2 - Règle générale**

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

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

### **7.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

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

---

### 8.1 – Définition

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### 8.2 - Règle générale

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

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

### 8.3 - Exception

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

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

---

### 9.1 – Définition

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

### 9.2 - Règle

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

Non réglementée pour les autres zones ou secteurs.

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

---

### 10.1 - Règle générale

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

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

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

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

## 10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### 11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.
- En secteur **Np** correspondant au cœur de Parc National (secteur Piton de l'Eau), les abris pour animaux seront préférentiellement réalisés en matériaux naturels (bois, pierre) et comprendront :
  - une toiture en tôle ondulée à 2 pans,
  - des soubassements en basaltes éclatés.

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

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

### 11.2 - Façades

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

### 11.3 – Clôtures

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

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

### 11.4 - Murs de soutènement

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

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

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

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

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

(cf. annexe du règlement)

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **13.2 - Plantations**

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

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

### **13.3 - Espaces libres**

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

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

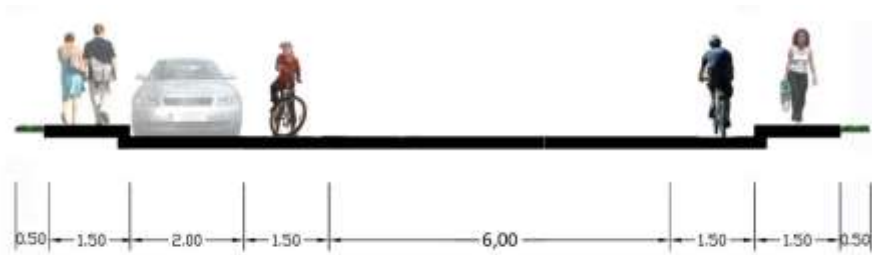
---

Sans objet.

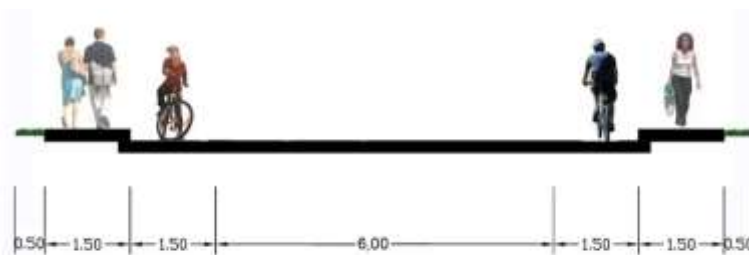
# ANNEXES

## PROFILS DE VOIRIE

### 1/ Boulevard urbain – voie de délestage

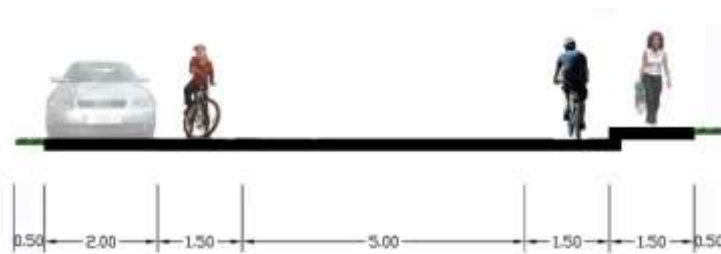


**Boulevard urbain ou voie de délestage - 15,00 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*



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

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

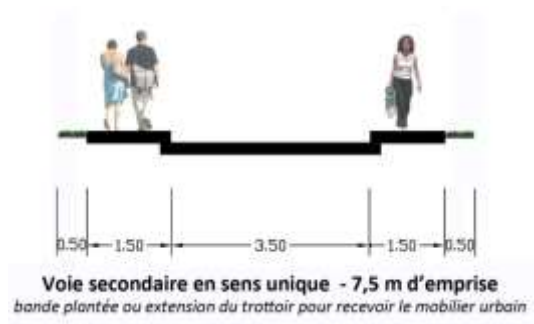
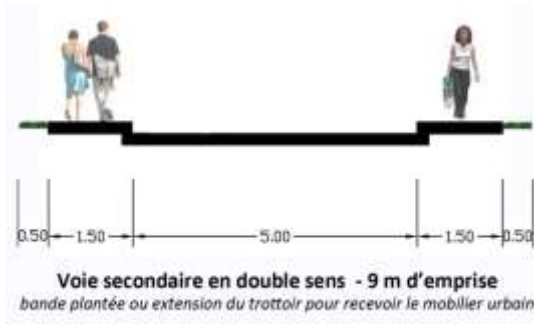


**Voie primaire - 12,50 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

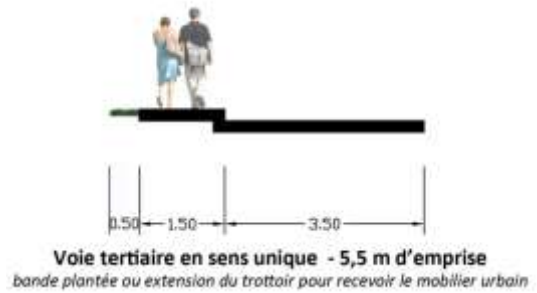
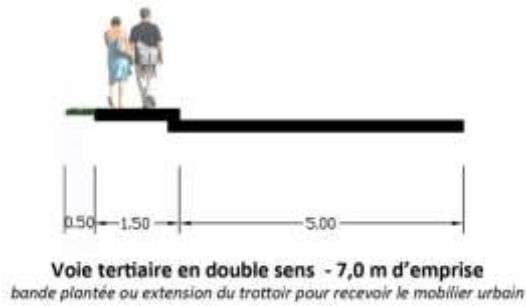


**Voie primaire - 12 m d'emprise**  
*bande plantée ou extension du trottoir pour recevoir le mobilier urbain*

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

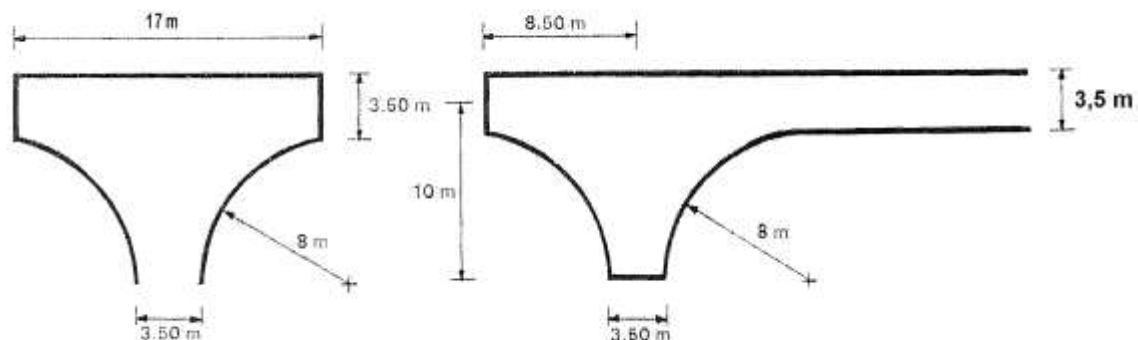


### Voie tertiaire de desserte



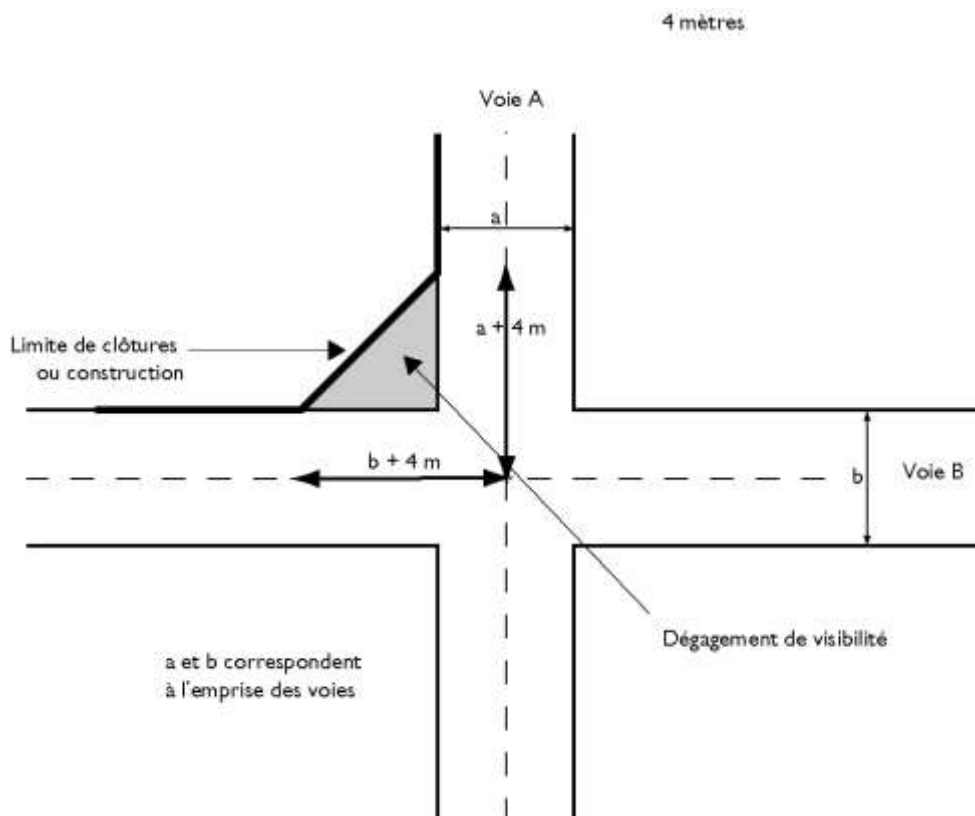
## AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

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



## DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

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

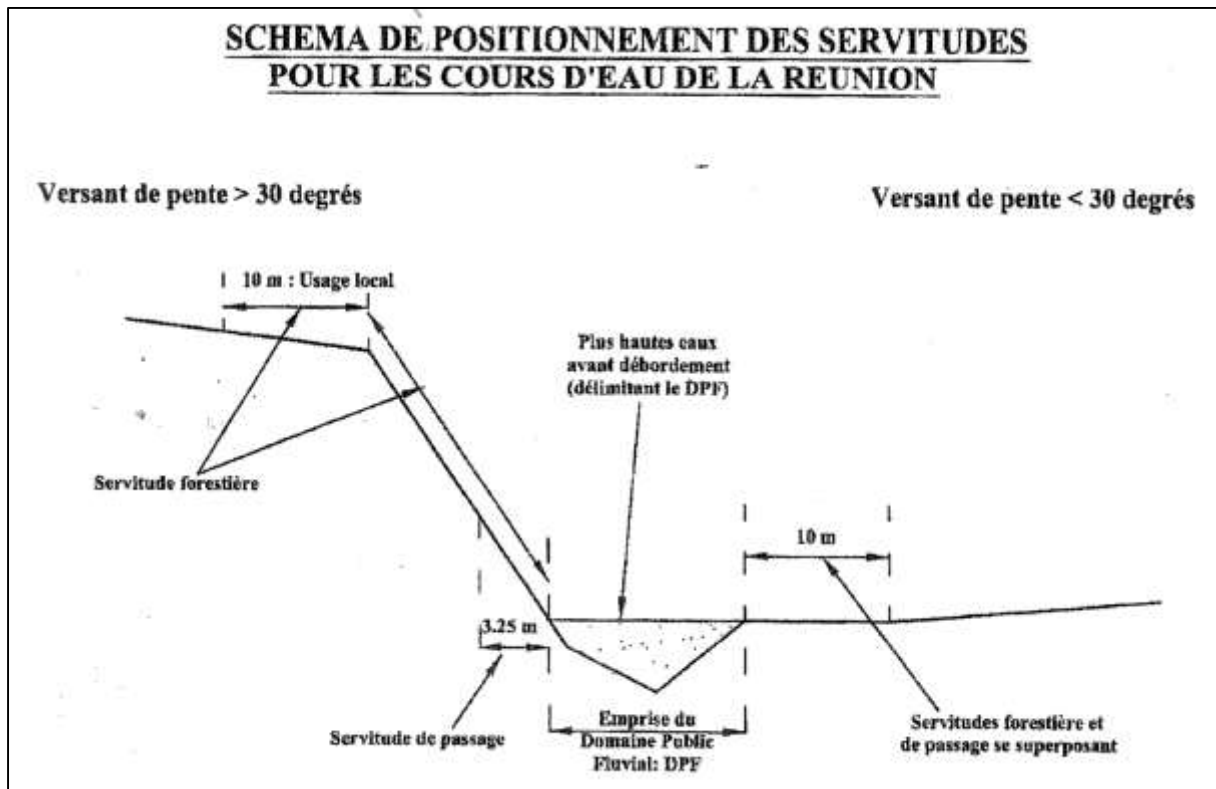


## NORMES DE STATIONNEMENT

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

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

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



## DEFINITION DU VOCABULAIRE DE LA ZONE AGRICOLE

---

### Définition des activités agricoles « sens restreint »

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

### Définition des activités agricoles « sens large »

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

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

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

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

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

(...) »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Il s'agit des constructions publiques ou privées à destination d'équipements collectifs qui correspondent à une catégorie englobant l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs d'intérêt général dont elles ont besoins.

La notion d'équipement collectif ne saurait se confondre avec celle de bâtiment public, ni avec celle de bâtiment accueillant du public.

Les bureaux où les agents accomplissent leur travail, ne sont pas des équipements publics comme le sont une école, un hôpital, une piscine ou une bibliothèque, lesquels accueillent du public pour lui offrir un service d'intérêt général : enseignement, soins, loisirs. Il y'a dans la notion d'équipement collectif, l'idée de réponse apportée à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc., ce que ne recouvre pas une simple construction de bureaux administratifs, même s'ils accueillent du public ou un service public.

Le seul fait que la construction considérée soit réalisée par et/ou pour le compte d'une personne publique ne saurait suffire à la qualifier d'équipement public, d'équipement nécessaire aux services publics ou d'équipement d'intérêt collectif.

**Remarque : les PLU sont libres de fixer la liste des CINASPIC bénéficiant de dérogations à certaines règles (hauteur, implantation).**

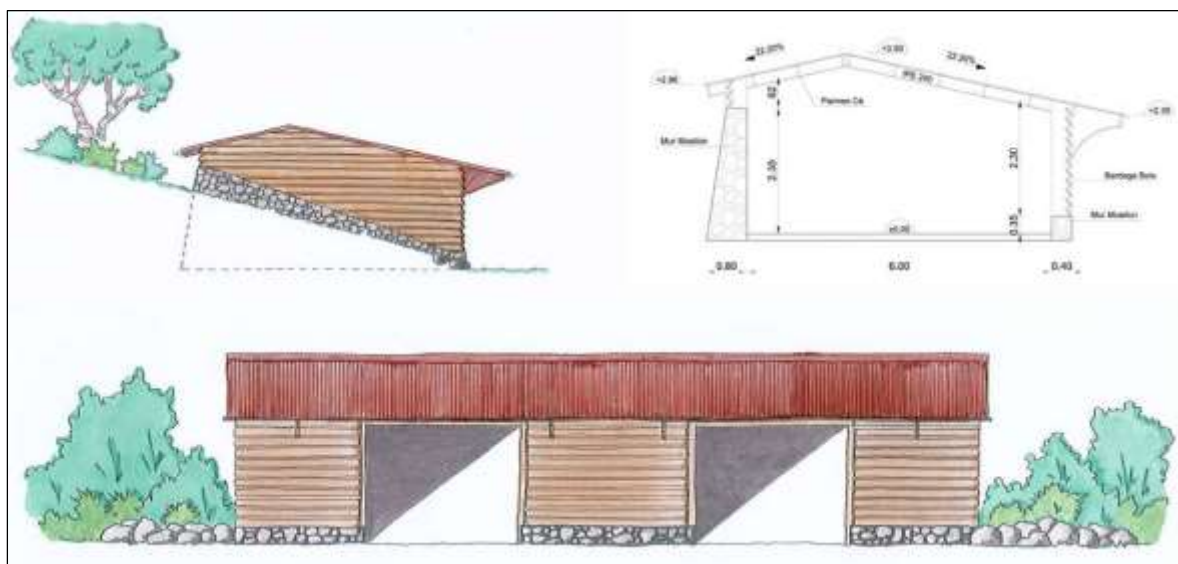
**Pour le PLU de la Plaine des Palmistes, les CINASPIC bénéficiant de règles aménagées pour les articles 6, 7 et 10 :**

- Les équipements sportifs non commerciaux
- Les équipements d'enseignement non commerciaux et les équipements liés à la restauration scolaire
- Les équipements de santé (hôpitaux, cliniques, centres d'accueil spécialisés)
- Les équipements culturels non commerciaux (bibliothèques, salles de spectacles ...)
- Les équipements de gestion, de traitement ou de transformation, non commerciaux, des déchets ou des effluents d'intérêt local ou régional

## LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVE LEUR REGLEMENT





Il n'existe pas de lotissement de plus de 10 ans ayant demandé à conserver son règlement d'urbanisme.



## EXEMPLE D'ABRIS POUR ANIMAUX (BETAIL) DANS LE SECTEUR DU PITON DE L'EAU





Source : Parc National / SODEXI

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


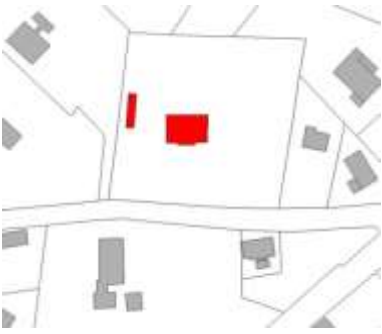
	<b>MAISON</b>	Ancienne Gendarmerie
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	289, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 465
	<p>Maison modeste de petite dimension située sur une grande parcelle.</p> <p>Symétrie de façade comprenant 2 fenêtre et une porte – toiture 4 pans – auvents sur façade principale et ouvertures – façades en tôle – volets bois et fenêtres petits carreaux.</p> <p>Jardin associé au potentiel important.</p> <p>Comprend par ailleurs en limite de propriété des vestiges d'anciennes constructions avec pierre de taille en basalte aux angles.</p>	
	<b>MAISON</b>	Case Astourne
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	6, rue du Vieux Clocher
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 78
	<p>Villa en bois d'inspiration néo-classique probablement édifée au 19<sup>ème</sup> siècle s'inscrivant dans une recherche ornementale comprenant deux tours d'angle et lambrequins.</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans dominante – tours d'angle – varangue en avancé, fermée et vitrée petits carreaux – auvents - lambrequins – losange apposé sur fronton- baro dans l'axe de la façade et symétrie du jardin.</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Bienvenue
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	543, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AT 62
	<p>Petite case en bois et tôle sur grand parcelle de type maison modeste mais d'inspiration coloniale avec façade écran ornementée. Villa de changement d'air.</p> <p>Auvents – lambrequins – losanges apposés sur fronton - varangue en avancé avec pilastres- ouvertures petits carreaux</p> <p>Jardin d'agrément avec allée de pierres de basalte dans l'axe de la façade.</p>	



	<b>MAISON</b>	Case Damour
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	7, rue Richard Adolphe
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AL 328
	<p>Villa d'inspiration néoclassique en bois avec façade d'apparat probablement édifée au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Un deuxième niveau partiel.</p> <p>Symétrie - bardeaux – lambrequins – toiture 4 pans – façade écran – losange apposés sur fronton – auvent continu en façade principale et latérales soutenu par petits piliers bois – varangue avant et latérale – balustres latérales à gauche</p>	

	<b>MAISON</b>	Case De Tourris
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	13, Avenue du Stade
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AM 849
	<p>Maison type pavillon en bois et bardeaux surélevée sur dalle basalte avec escalier dans l'axe et jardin. Sur grande parcelle.</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans – bardeaux – lambrequins – auvent continu sur façade principale en avancé devant l'entrée – emmarchement en pierres de taille</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Ginet
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	212, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 463
	<p>Maison modeste en bois, en ruine, comprenant notamment varangue ouverte bardeaux, toiture 4 pans et dépendances. Un losange est apposé sur le fronton.</p> <p>Il s'agit de l'une des plus ancienne case créole de la commune.</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Bédier
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	12, rue Richard Adolphe
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AL 158
	<p>Grande maison créole du 20<sup>ème</sup> siècle bâtie sur un haut soubassement pour éviter l'humidité. Deux varangues latérales abritent les ouvertures de la maison (ces dernières proviennent de Sainte-Suzanne et ont été transportées à la Plaine des Palmistes dans les années 1930). Résidence secondaire de changement d'air.</p> <p>Symétrie, toiture 4 pans – varangues latérales - bois – auvents - grande parcelle</p>	

	<b>MAISON</b>	Case Jasmin
	<b>ADRESSE POSTALE</b>	269, rue de la République
	<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AH 472
	<p>Villa en bois d'inspiration néo-classique probablement édifée au 19<sup>ème</sup> siècle</p> <p>Symétrie - toiture 4 pans – varangue en avancé, fermée et vitrée petits carreaux – auvents - losanges apposés sur fronton avec motifs - baro dans l'axe de la façade</p>	

	<p><b>EQUIPEMENT PUBLIC</b></p>	<p>Domaine des Tourelles</p>
	<p><b>ADRESSE POSTALE</b></p>	<p>260, rue de la République</p>
	<p><b>REFERENCE CADASTRALE</b></p>	<p>AK 290</p>
	<p>Construction datant de 1927 et restaurée en 1992.</p> <p>Construite à l’initiative de Jean de Villeneuve, grand propriétaire terrien de Saint-Benoît, sur l’emplacement d’une construction plus ancienne, cette villa servait de résidence secondaire. La restauration à l’identique a eu lieu en 1992. Le site accueille aujourd’hui différentes structures à vocation touristique (artisanat, relais office de tourisme, agence Est du Parc National).</p> <p>Symétrie – tourelles à deux niveaux - toiture zinc – bardeaux – jardin d’agrément</p>	

## GLOSSAIRE

---

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

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

**Bâtiment** : édifice présentant un espace intérieur utilisable

**Carrossable** : se dit d'une voie ou d'un chemin qui peut techniquement être emprunté par tout véhicule particulier à moteur.

**Construction** : toute construction à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, présentant ou non un espace intérieur utilisable. Constituent une construction les installations, appareillages et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation en sous-sol ou en surplomb du sol.

*Sont exclus de la notion de construction pour le règlement du PLU* : les murs de soutènement, les clôtures reposant ou non sur un muret, les aménagements au sol non couverts (dalle, terrasse, voie).

**Annexe** : l'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire de l'habitation principale (par exemple : garage, appentis, serre, abri de jardin, piscine etc. lorsqu'ils ne sont pas contigus à une construction principale). Tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente sont exclus de la notion d'annexe. La notion de dépendance est similaire à celle d'annexe.

**Faîtage** : arête d'un toit, sommet de la toiture d'un bâtiment

### Les 9 destinations possibles pour les constructions (grille PC) et leur définition :

- **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées, sont considérées comme de l'habitation.
- **Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre la caractère temporaire de l'hébergement, il comporte un minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).
- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, professionnels de santé (sauf pharmacie). C'est principalement la notion d'accessibilité directe à la clientèle qui distingue la destination « bureaux » de la destination « commerce ».
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). La présentation directe au public doit constituer une activité dominante (ce qui exclut les professions libérales, les professions médicales ou paramédicales mais comprend les pharmacies). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leur annexe où sont exercés des activités de fabrication artisanale de produits vendus ou non sur place exercées par des travailleurs manuels. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature française d'activités du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Exploitation agricole ou forestière** : (cf. chapitre dédié)
- **Service public ou d'intérêt collectif** : (cf. chapitre dédié)

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

**Sol naturel avant travaux** : la notion de niveau naturel ou de sol naturel peut se définir à partir de la jurisprudence, dont deux arrêts du Conseil d'Etat donnent les critères :

- C.E. 26 février 1992, M. Lemée et Mme Znamiec (n°120067) : "la hauteur des constructions mesurée à compter du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis",
- C.E. 27 octobre 2000, S.C.I. Vista Amena, n°195651 : "Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Pour déterminer le niveau du sol à partir duquel la hauteur des constructions devait être mesurée, il convenait de faire abstraction d'un remaniement du sol naturel effectué à une date trop récente pour le faire regarder comme incorporé à celui-ci à la date du dépôt de la demande de permis de construire". Mais il y a lieu de "rechercher si le remaniement en cause résultait de travaux effectués en vue de la réalisation du projet".

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

**Voie primaire (dans le cas d'opération d'aménagement ou PC groupé)** : pour les projets de dimension importante (au-delà de 20 équivalents logements) voie mettant en liaison différents secteurs à vocation différentes (habitat, équipements, commerces et services) et/ou assurant la connexion du projet aux voies supérieures (route nationale, route départementale, boulevard urbain, voie de délestage).

**Voie secondaire (dans le cas d'opérations d'aménagement ou PC groupé)** : voie mettant en liaison différents îlots et assurant la liaison avec des voies secondaires extérieures au projet.

**Voie tertiaire (dans le cas d'opération d'aménagement ou PC groupé)** : voie de desserte non liaisonnante (impasse).

## DEROGATION A L'INTERDICTION GENERALE DE DEFRICHER

---

(Source : brochure DAAF 974) Article L 374-1 à L374-6 du code de forestier.

### Le défrichement : définition

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. Toutes les formations végétales comprenant des arbres ou arbustes (forêts, brandes, fourrés à pimpins,...) représentent un état boisé au sens réglementaire, à l'exception des jardins et des vergers.

### Je désire effectuer un défrichement

À La Réunion, le Code forestier interdit les défrichements. Ce principe connaît des exceptions (cf. article L. 374-6 du code forestier\*) et des dérogations peuvent être accordées dans certains cas cf. article L.374-2 du code forestier)\*.

Quelles sont les démarches à effectuer pour obtenir une dérogation à l'interdiction de défricher ?

Pour pouvoir réaliser un défrichement, celui-ci doit au préalable faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction générale de défricher délivrée par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (D.A.A.F.). L'Office National des Forêts assure l'instruction technique des demandes de dérogation à l'interdiction de défricher pour le compte de la D.A.A.F.

La demande doit être déposée à :

Direction Régionale de l'O.N.F.  
 Domaine Forestier de la Providence  
 97488 – SAINT-DENIS  
 Tél. : 0262 90 48 00  
 Mél : dr.reunion@onf.fr

La liste des pièces à fournir est la suivante :

- Formulaire de demande (à retirer à la Direction Régionale de l'O.N.F. ou de l'unité territoriale du secteur concerné)
- Copie du titre de propriété et du bail à ferme le cas échéant
- autorisation signée du propriétaire s'il n'est pas lui-même le demandeur
- Extrait de la matrice cadastrale authentifié
- Extrait du plan cadastral
- Plan du projet (précisant les limites du terrain et les limites de la zone à défricher)
- Copie du PLU (anciennement POS)
- Étude d'impact (menée au préalable, par le demandeur pour une surface supérieure à 25 ha)

### Quels sont les délais d'instruction ?

Le défrichement étant interdit sur le département de La Réunion, l'administration n'est pas tenue au respect d'un délai de réponse au demandeur. En pratique, toute demande devant faire l'objet d'une reconnaissance préalable du terrain par l'ONF (valant notice d'impact), le délai de réponse est variable en fonction de l'enquête et ne peut être en général inférieur à deux mois entre le dépôt du dossier complet et la date de signature de la décision par le directeur de l'Agriculture et de la Forêt.

S'agissant de dérogation à une interdiction générale, **l'absence de réponse ne vaut pas autorisation de défricher.**

La dérogation à l'interdiction de défricher, une fois délivrée, est valable 10 ans.

Pour un projet de construction, la dérogation à l'interdiction de défricher est un préalable à la demande de permis de construire ou de lotir, si le terrain à construire est boisé.

### **La dérogation à l'interdiction de défricher peut-elle être refusée ?**

La dérogation à l'interdiction de défricher peut être refusée pour des motifs tels que :

- le maintien des terres sur les pentes ;
- la défense du sol contre l'érosion ;
- la protection de la qualité des eaux ;
- la préservation d'espèces végétales ou animales ou d'écosystèmes remarquables.

### **Dois-je payer une taxe ?**

Aucune taxe n'est à payer. La taxe sur les défrichements a été supprimée en 2002.

### **Quelles sont les sanctions en cas de défrichement sans dérogation à l'interdiction de défricher ?**

Les défrichements illicites (réalisés sans dérogation à l'interdiction de défricher) sont sanctionnés par une amende pouvant atteindre 3 750 € par hectare défriché et par l'obligation de remise en état du terrain dans un état boisé. Toute fraction d'hectare est comptée pour un hectare dans le calcul de l'amende.

#### **\*Extrait de l'article L.374-2 du code forestier**

Pour son application à La Réunion, l'article L. 341-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 341-5. — Une dérogation à l'interdiction de défricher énoncée à l'article L. 341-3 applicable à La Réunion peut être accordée par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la conservation des bois et forêts n'est nécessaire à aucune des fonctions suivantes :

« 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

« 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

« 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux;

« 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable;

« 5° A la défense nationale ;

« 6° A la salubrité publique ;

« 7° A la nécessité d'assurer l'approvisionnement local en bois et produits dérivés ;

« 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

« 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels ;

« 10° A l'aménagement des périmètres retenus pour les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière, mentionnées aux articles L. 123-18 à L. 123-23 du code rural et de la pêche maritime.

« Le droit de défricher ne peut être exercé que pendant dix ans à compter de la date de la dérogation. »

#### **\*Extrait de l'article L.374-6 du code forestier**

« Art. L. 342-1. — Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-5 applicable à La Réunion :

« 1° Les jeunes bois pendant les dix premières années après leur semis ou plantation, sauf dans les cas prévus par le troisième alinéa de l'article L. 341-10 applicable à La Réunion, ou si les semis ou plantations ont été exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier ;

« 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares ;

« 3° Les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à 4 hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils se trouvent à l'origine d'une source permanente, ou s'ils proviennent de reboisements exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier. »