

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT-DENIS

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION AMENAGEMENT,
GRANDS PROJETS ET MOBILITE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE
N° 5 DU PLU**



2. REGLEMENT MODIFIE

DOSSIER APPROUVE

DECEMBRE
2014

Dispositions Générales

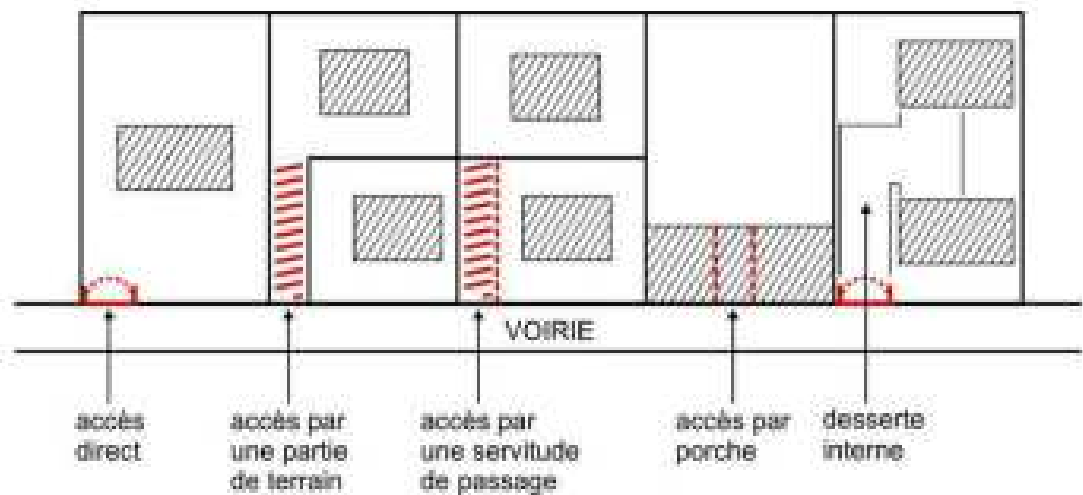
Dispositions Générales

I. LEXIQUE

Remarque préliminaire : l'ensemble des schémas présentés dans le règlement sont indicatifs.

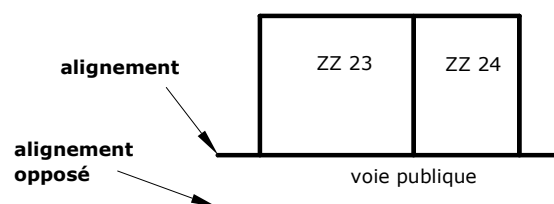
ACCES

L'accès est le linéaire de façade (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ALIGNEMENT

Limite séparant la propriété privée de la voie de desserte, publique ou d'usage public, que cette voie soit existante ou à créer ou modifier.



ALIGNEMENT OPPOSE

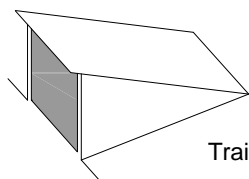
Limite séparant la voie de la propriété située en vis-à-vis.

ATTIQUE

Couronnement horizontal décoratif ou étages terminaux d'une construction.

CHIEN ASSIS

Lucarne couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit.

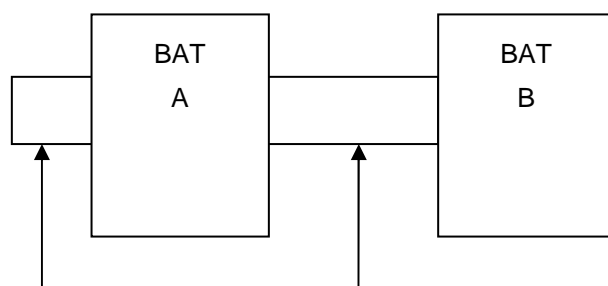


Traitement d'ouverture en chien-assis

CONTIGUÏTE

Au sens strict, la contiguïté s'entend quand deux bâtiments ont une façade commune.

Au sens élargi, il peut être considéré qu'il y a contiguïté en présence de deux bâtiments formant un ensemble fonctionnel unique.



Entrée

Passerelle

EMPRISE AU SOL

Projection verticale au sol des constructions d'une hauteur supérieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Les piscines constituent de l'emprise au sol.

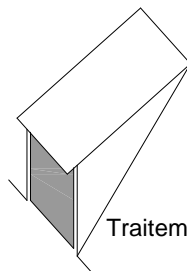
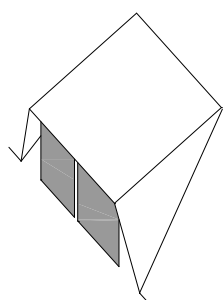
Sont exclus les saillies, balcons, doubles peaux, auvents.

ENCORBELLEMENT

Système de construction en saillie du plan vertical du mur.

LUCARNE RAMPANTE

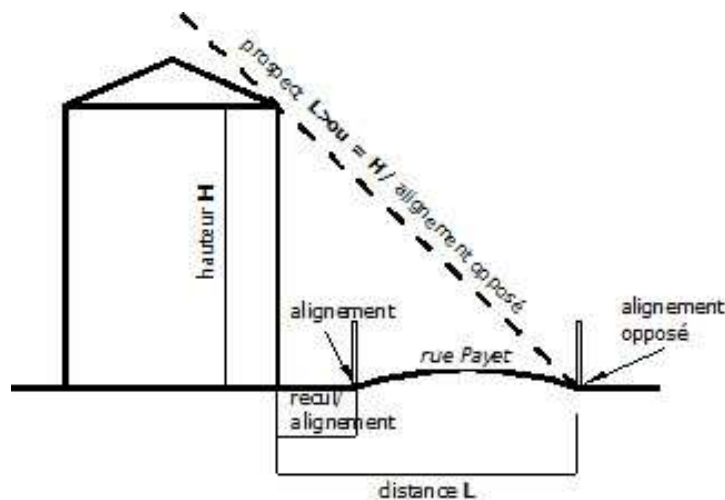
Une lucarne est dite rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.



Traitement d'ouverture en lucarne rampante

PROSPECT

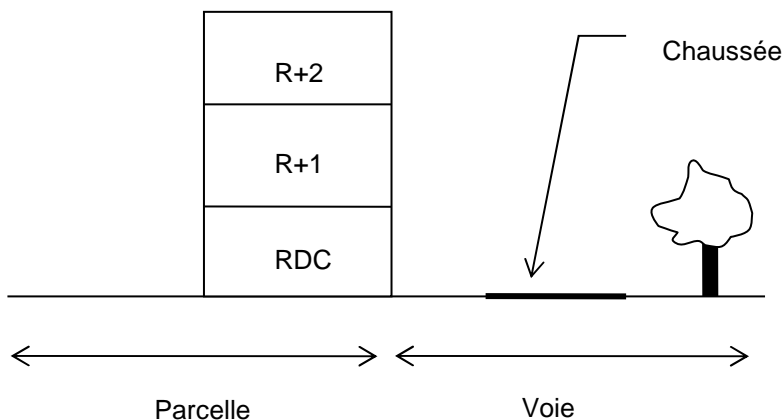
Distance minimale entre la construction et l'alignement, mesurée horizontalement et calculée en fonction de la hauteur de ladite construction.

**RECU ou RETRAIT**

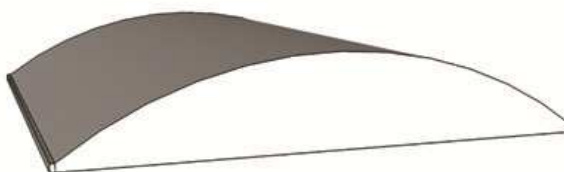
Mesure de la distance entre la construction et l'alignement.

REZ-DE-CHAUSSEE (RDC)

Partie d'une construction dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur donnant sur la chaussée.

**TOITURE CINTRÉE :**

Une toiture cintrée est une toiture courbée, en forme d'arc.

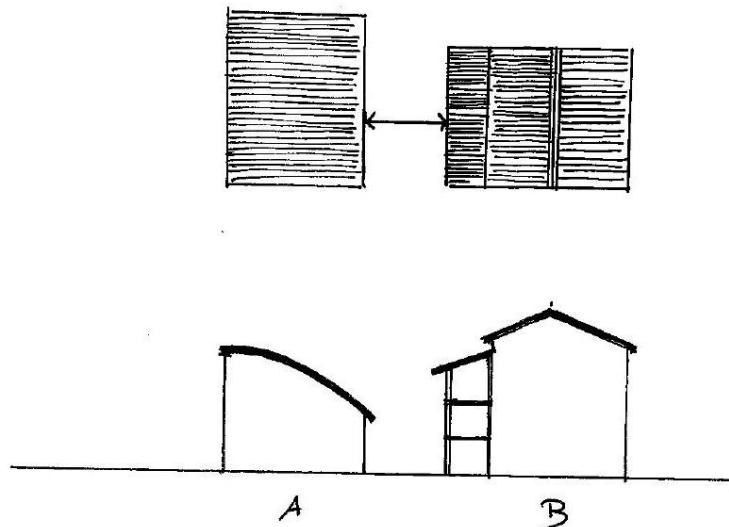


VOIE DE DESSERTE

De statut public ou privé, la voie de desserte est celle qui donne accès au terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

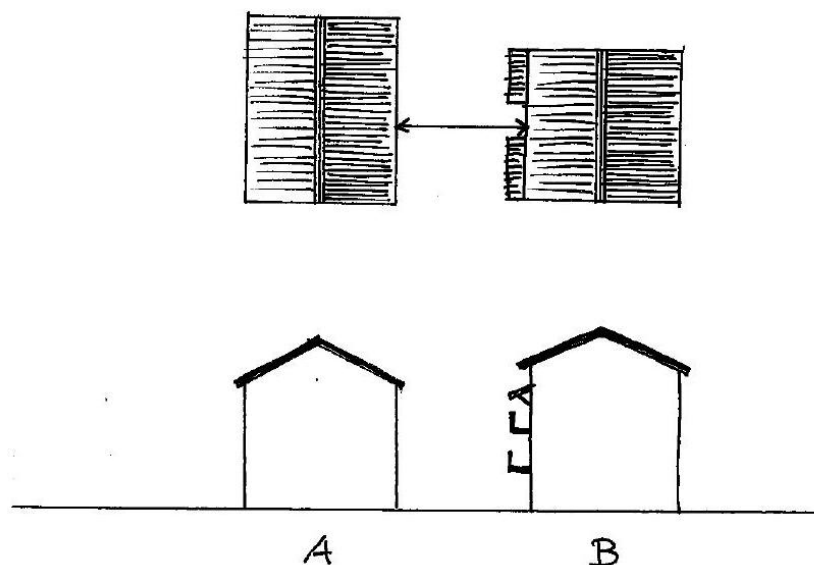
Elle comporte des aménagements (chaussée, trottoir, piste cyclable...) permettant la circulation des véhicules.

La voie interne de desserte est celle située à l'intérieur de la parcelle d'assiette de l'opération.

HAUTEUR DE FAÇADE EN VIS-A-VIS :**Cas 1 :**

La hauteur de façade du bâtiment A prise en compte est le point le plus haut en vis-à-vis, soit dans ce cas la hauteur à l'égout.

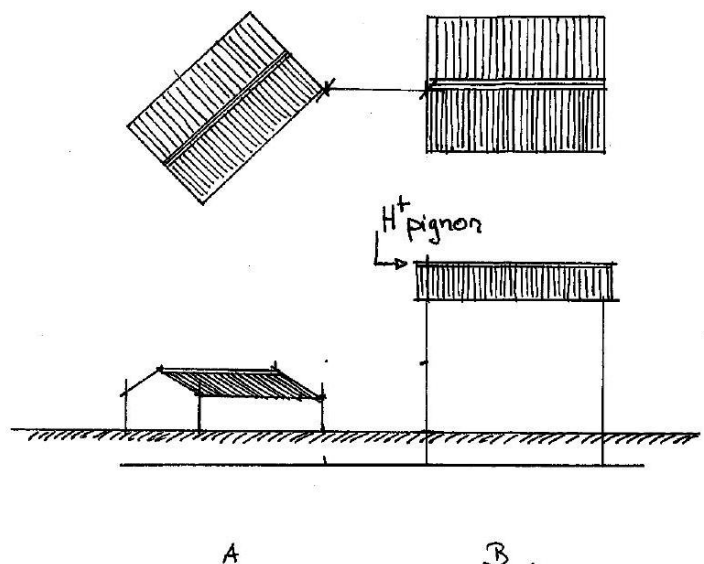
La hauteur de façade du bâtiment B prise en compte est le point le plus haut de la façade en vis-à-vis, soit dans ce cas la hauteur à l'égout des varangues.

Cas 2 :

La hauteur de façade du bâtiment A prise en compte est le point le plus haut en vis-à-vis, soit dans ce cas la hauteur à l'égout.

La hauteur de façade du bâtiment B prise en compte est le point le plus haut de la façade en vis-à-vis soit dans ce cas la hauteur à l'égout de la façade (et non des balcons, ni des auvents).

Cas 3 :



La hauteur de façade du bâtiment A prise en compte est le point le plus haut en vis-à-vis, soit dans ce cas la hauteur à l'égout.

La hauteur de façade du bâtiment B prise en compte est le point le plus haut en vis-à-vis, soit dans ce cas la hauteur du faîtage du mur pignon.

II. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Denis.

Les présentes dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont complétées par les dispositions particulières à chacune des zones.

III. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) **Art. *R. 111-1** (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur

de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Ces articles, qui demeurent applicables au territoire communal, sont rappelés ci-après.

2) S'ajoutent **notamment** aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les dispositions des articles L. 1331-1 et suivants du code de la santé publique ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières annexées au présent PLU ;
- les servitudes de passage le long des rivières de la Réunion qui sont régies par l'article L. 5121-3 du Code Général de la Propriété des personnes Publiques (interdiction d'implanter dans la zone de 10m prise à partir du bord des ravines) ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée (NB : la liste et la localisation des installations classées, soumises à autorisation, présentes à ce jour sur le territoire communal figure en annexe);
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré enseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues du code rural;
- les servitudes découlant des dispositions du Livre I Titre IV du code civil, également applicables;
- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues de la loi du 31 décembre 1992 ;
- les dispositions relatives aux lotissements, mentionnées en annexe, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme.

IV. PRESCRIPTIONS LIÉES AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (PPRNP)

Le territoire de la Commune de Saint Denis est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain, dont la révision a été approuvée par l'arrêté préfectoral 1643 du 17 octobre 2012. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces dispositions du PPRNP sont annexées au PLU.

V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le présent Plan Local d'Urbanisme délimite des zones pouvant comprendre des secteurs faisant l'objet de certaines dispositions spécifiques :

▪ **des zones urbaines :**

des zones diversifiées d'habitat et d'activités :

- une zone à caractère patrimonial, le centre ancien : **Uavap** qui est concernée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- une zone dense, de la bande littorale : **Ud** comprenant un secteur **Udo**

- une zone dense de l'Université et de grands équipements publics : **Uu**
- une zone de densité intermédiaire : **Ui comprenant un secteur Uicm**
- une zone modérément dense, des centres de bourgs : **Uj**
- la zone correspondant à la maison d'arrêt : **Uma**

des zones d'habitat dominant

- une zone de moyenne densité des mi-pentes : **Um**
- une zone des hauts : **Uh**

une zone d'activités variées **Ua** divisée en plusieurs secteurs

- les zones d'activités du Chaudron, de la Bretagne et de Bois de Nêfles : **Ua**
- un secteur correspondant à la ZAC Triangle : **Uat**
- deux secteurs d'activités denses en bordure du Boulevard Sud **Uac** et **Uad** couvrant notamment la ZAC Technopole.

une zone verte d'espaces de loisirs **Uv**

- décomposée en *trois* secteurs : **Uvl** (zone littorale), **Uva**, **Uvac**

▪ des zones à urbaniser **AU**

- la zone **AUicm** pour le secteur de Canne Mapou
- la zone **AUj** pour le secteur de la Pente des ananas
- la zone à urbaniser de moyenne densité des mi-pentes : **AUm**
- la zone à urbaniser des hauts : **AUh**
- une zone à urbaniser d'activités : **AUa**
- une zone **AUx** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou modification du PLU.

▪ une zone agricole :

- zone d'exploitation agricole de culture, d'élevage ou de prairie : **A**
- un sous-secteur **Ac** de taille et de capacité d'accueils limités

▪ une zone naturelle :

- un secteur **Npf**, de protection forte sur le cœur du Parc National et les ZNIEFF de type 1
- un secteur **N**, naturelle, présentant un intérêt écologique au titre du massif forestier, de la flore, de la faune et des paysages, inconstructible
- un sous-secteur à vocation de loisirs et touristique pouvant recevoir des équipements légers : **Ntn**
- un sous-secteur dont la vocation première est touristique et de loisirs, pouvant recevoir des constructions limitées, des équipements publics et d'intérêt collectif à destination de commerce, artisanat, hébergement hôtelier : **Ntc**

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Les documents graphiques du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme délimitent en outre :

- les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les emplacements réservés de programmes de logements ;

3. En dernier lieu :

Un document graphique spécifique n°2, dénommé « **carte des périmètres de prescriptions particulières en matière de stationnement** », faisant apparaître les périmètres, tels que délimités par le Plan de Déplacements Urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels :

- les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux,
- le Plan Local d'Urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Un document graphique spécifique n° 3, dénommé « **plan topographique de la Rivière Saint-Denis** » servant pour l'application des règles de recul et de hauteur des bâtiments implantés dans le bas de la Rivière Saint-Denis ;

Un document graphique spécifique n° 4 dénommé « **secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol - espaces carrières** ».

- Ces secteurs font l'objet de dispositions spécifiques, annexées au présent document (cf. les annexes du règlement), qui prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Un document graphique spécifique n° 5 dénommé « **secteurs protégés en vue de la préservation des ressources naturelles - périmètres de forages et captages** ». Ces périmètres font l'objet d'un règlement spécifique annexé au présent document (cf. les annexes du règlement) définissant pour chaque périmètre de protection :

- les activités interdites
- les activités soumises à des conditions particulières.
- Ces dispositions prévalent sur les dispositions du présent règlement.

VI. **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Indépendamment des dispositions particulières à chacune des zones :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives :

Il n'est pas fixé de règle

Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Il n'est pas fixé de règle

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ Espaces libres et obligations de planter

La suppression d'arbres hors bande littorale est autorisée sous réserve de valorisation de l'ensemble du site.

VII. INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées et soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation (C. de l'Environnement, art. L. 511-2 [ancienne L. no 76-663, 19 juillet 1976, art. 2 partiel]).

VIII. ADAPTATIONS MINEURES (ART. L. 123-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

IX. DESSERTES ET ACCES

1. Règle générale :

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque construction.

Au-delà de 50 mètres de profondeur, les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules. Toutefois, dans les voies en impasse sans aire de retournement et dont la longueur est supérieure à 50 mètres, les constructions pourront être autorisées sur les parcelles dont les accès sont situés à moins de 50 mètres.

2. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit indirectement.

Les accès indirects ne pourront avoir une largeur inférieure à **3,5m**.

Au-delà de 50m de profondeur, les accès indirects nouveaux devront avoir une largeur minimale de 6m et répondre à la nature et à l'importance de l'opération.

3. Voies :

Pour être constructible un terrain doit être desservi, directement ou indirectement (accès) par une voie publique ou privée.

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies de desserte existantes doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

X. ASSAINISSEMENT

Pour rappel, les dispositions des articles :

- L. 2224-7 L. 2224-11-6 et R. 2224-7 à R. 2224-20 CGCT décret n° 2007-1339 du 11 septembre 2007
- L. 1331-1 et suivants du code de la santé publique demeurent applicables.

▪ Assainissement des eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à la taille et à la nature de l'opération et de son terrain d'assiette.

Toute zone nouvellement aménagée devra être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

▪ Assainissement des eaux usées :

Le branchement par canalisations souterraines, sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau (une autorisation devra être établie par le gestionnaire du réseau).

▪ Assainissement non collectif

Pour rappel :

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où, en application de l'article L.1311.1 du code de la santé publique, certaines filières d'assainissement non collectif peuvent être proscrites sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

Ce choix est fonction de l'aptitude du sol à recevoir et évacuer les eaux usées selon les critères suivants : structure du sol en place, hydromorphie, topographie et perméabilité du sol.

Les éléments de calcul¹ pour effectuer ce choix concernent :

- l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
- l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
- le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La fosse septique n'est plus la filière privilégiée ; cet équipement sera employé dans des situations définies dans l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 3 décembre 1996.

La fosse d'accumulation devra être réservée aux habitations existantes, soit lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat

¹ *Circ. N° 97-49, 22 mai 1997, , ann. 3, § 1.1, al. 1er).*, ann. 1, § 7.2 partiel

particuliers, en tout état de cause lorsqu' aucune autre solution n'est envisageable. La mise en place d'une fosse d'accumulation est limitée aux situations définies dans l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 3 décembre 1996.

XI. ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement, des aires de retournement seront prévues et aménagées pour le service régulier des bennes de collecte.

XII. ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparant la propriété des voies et emprises publiques ou d'usage public existantes, à modifier ou à créer, ou toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (largeurs de plates-formes, emplacements réservés, espaces publics ...).

Les saillies sur les voies ou emprises publiques des balcons et toitures par rapport au nu des façades seront autorisées à partir du 1^{er} étage si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement, et à condition qu'elles ne débordent pas sur le gabarit de la voie de circulation véhicule.

Il pourra être accepté de la surface de plancher en saillie le long des axes **majeurs** de circulation.

En dessous de 3,50 mètres, les saillies sur le domaine public (coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, et autres aménagements de façade) ne sont pas autorisées.

XIII. INDICATIONS GRAPHIQUES

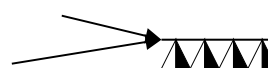
Conformément aux articles R.123-11 et R.123-9 du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pourra le cas échéant être prescrite dans les documents graphiques.

Cette prescription est symbolisée par



L'alignement correspond à la pointe du triangle :

Ligne d'implantation obligatoire du bâti :



XIV. MARGE DE REcul

Les artifices architecturaux tels que les doubles peaux, pourront être acceptés pour marquer l'alignement.

Sauf disposition spéciale contraire, les règles de recul des articles 6 et 7 s'appliquent en chaque point des niveaux rez-de-chaussée (RDC) et R+1 de la construction, à l'exclusion des balcons, saillies et débords de toiture.

Lorsque l'objet de la demande porte sur une extension ou une surélévation au droit d'une construction existante régulièrement édifiée, les marges de recul des articles 6 et 7 pourront être écartées afin de préserver la cohérence architecturale sur la parcelle.

Il sera autorisé dans la marge de recul l'implantation des rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

XV. PROSPECTS. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **H** de la construction est mesurée depuis le niveau du terrain initial avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages ou édifices techniques inclus, en dehors des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...), sous réserve des dispositions du « paragraphe XVI. Aspect extérieur » et de l'article 11 de chaque zone, et sous réserve d'une bonne intégration des dispositifs au bâtiment et d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur s'apprécie au droit de la construction.

En outre, la hauteur maximale **H** de la construction pourra être limitée par une côte NGR (Bas de la Rivière) telle que mentionnée au plan 3 y annexé.

Sans préjudice des paragraphes précédents, la hauteur des constructions pourra être réglementée par une hauteur maximale **h^e** mesurée depuis le niveau du terrain initial avant tous travaux jusqu'à l'égout ou rive basse du toit.

La distance **L** est mesurée horizontalement de la construction à la limite précisée et cela au niveau du terrain initial avant travaux liés au projet objet de la demande.

Il n'est pas autorisé de constructions créant de la surface plancher, 3 mètres en dessous du terrain initial avant tous travaux.

XVI. ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de constituer un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, toute construction doit prendre en compte son insertion dans l'espace qui l'entourne.

Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions, entre autres, influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

▪ Volumétrie

La volumétrie des toitures pourra être réglementée par une typologie de toitures terrasses, de toiture à versants (1, 2 ou plus), et /ou par une pente minimale de ces versants et sera obligatoire pour :

Les constructions nouvelles et les surélévation des constructions existantes avec :

-Une toiture à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 60% de l'emprise des constructions.

-Une toiture 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 60% de l'emprise des constructions.

-Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente comprise entre 20 % et 70 %.

-Une toiture terrasse sans limitation d'emprise sur la construction.

-Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.

Les travaux sur constructions existantes :

-Les pourcentages de pentes sont réglementés avec un minimum de 10% de pente pour la bonne évacuation des eaux pluviales.

Pour permettre l'installation de panneaux solaires, les toitures en pente devront présenter un versant dont l'orientation sera comprise entre Nord-est et Nord-Ouest.

Il est autorisé un niveau sous comble au maximum. Le comble se définissant comme l'espace compris entre le plancher du dernier niveau et le faîtage de la toiture.

Les saillies des balcons et toitures par rapport au nu des façades sur les marges de recul par rapport aux limites séparatives ou entre bâtiments sur une même unité foncière sont autorisées si elles ne dépassent pas 1,40 m mesurés horizontalement. Il ne sera pas accepté de surface plancher en saillie.

Le linéaire en cumulé des ouvertures de toitures doit être proportionné par rapport au linéaire de chaque façade concernée à raison d'un tiers maximum.

▪ **Aspect extérieur**

Les installations techniques (climatiseur ou compresseur, antennes, etc.) seront disposées afin d'être invisibles de la voie. Il est obligatoire de camoufler ces installations en façade et en toiture terrasse, par un dispositif physique ne portant pas atteinte au fonctionnement de ceux-ci, et sous couvert d'une bonne intégration architecturale. En toiture terrasse, elles seront implantées en retrait de la façade, d'une distance égale à leur hauteur. Sous respect de ces conditions, ces éléments de camouflage ne seront pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteur.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aménagements, visibles depuis l'espace public au travers des porches, seront en harmonie d'aspect avec l'ensemble bâti.

En cas d'architecture de toitures à versants, les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, de l'utilisation rationnelle de l'énergie ou de la production d'énergie renouvelable, est admis.

▪ **Couleurs de toiture**

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

XVII. STATIONNEMENT

Un plan de déplacements urbains (PDU) couvre le territoire communal. Il divise le territoire en trois zones correspondant au taux d'usage espéré de la voiture :

- Zone Transport en commun,
- zone tendue,
- zone souple

telles qu'indiquées aux documents graphique du PDU et repris dans les documents graphiques du présent PLU en tant que périmètres soumis à des normes particulières de stationnement.

Les normes de stationnement ci-dessous reprennent les normes de stationnement édictées par le PDU pour les logements, les bureaux et les commerces et services de proximité.

▪ **Normes de stationnement**

Pour toute création de surface, la réalisation de places de stationnement automobile sera exigée en fonction de la destination des constructions, selon les ratios suivants :

Catégories	Zones Transport en Commun et tendue (TCSP+Centre ville)	Zone souple (reste de la commune)
Habitations : Logements aidés Autres logements	1 place par logement aidé 1 place par logement d'une surface plancher < 100 m ² 1,5 places par logement d'une surface plancher > ou = 100 m ²	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2 places de stationnement pour 3 chambres
Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)	1 place de stationnement pour 3 logements 1 place de stationnement pour 3 chambres	
Résidences universitaires	1,5 place de stationnement pour 2 logements 1,5 place de stationnement pour 2 chambres	
Restaurants	4 places pour 100 m ² de surface plancher	6 places pour 100 m ² de surface plancher
Bureaux	Norme plafond (maximum) 1,5 place pour 100 m ² de surface plancher	Norme plancher (minimum) 2,5 places pour 100 m ² de surface plancher
Commerces < 250 m ² de surface plancher ≥ 250 m ² de surface plancher	Norme plafond 2,5 places pour 100 m ² de surface plancher 3 places pour 100 m ² de surface plancher	Norme plancher 3 places pour 100 m ² de surface plancher 3,5 places pour 100 m ² de surface plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Etablissements hospitaliers et cliniques	1,5 place de stationnement par lit	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités	16,5 places pour 1000 m ² de surface plancher 2,5 places par classe 3 places par classe 8 places pour 1000 m ² de surface plancher	3,5 places par classe 4,5 places par classe 14 places pour 1000 m ² de surface plancher
Crèches	2 places par 100 m ² de surface plancher	2,5 places par 100 m ² de surface plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place pour 50 m ² de surface plancher	1 place pour 50 m ² de surface plancher

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

Pour les établissements à activités mixtes simultanées, les différentes règles s'ajouteront au prorata des surfaces concernées par chaque type d'activités.

Pour les constructions non susceptibles d'être classées dans l'une des catégories ci-dessus, le principe adopté est l'analyse faite à l'appui de la déclaration du pétitionnaire précisant le nombre de personnes présentes en permanence, l'évaluation du public accueilli en simultané et les modalités de livraison et utilisations de véhicules spécifiques.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

▪ **Prescriptions particulières**

La création de places supplémentaires de stationnement ne sera pas exigée en cas de changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées.

Sur les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² à la date d'approbation du présent PLU, les extensions des constructions régulièrement édifiées n'emporteront pas obligation de réalisation d'aire de stationnement supplémentaire.

▪ **Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat.

L'accès aux stationnements ne doit pas entraîner de pente dans le trottoir. Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes d'accès au stationnement dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, elle peut être portée à 20 % maximum.

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et la construction, ce sur une profondeur maximale de 4m par rapport à la rue. En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et selon la typologie de clôture sur rue, cette distance pourra être réduite.

▪ **Rappel :**

En application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, il pourra s'en affranchir par :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- à défaut, par le paiement de la participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement telle que mentionnée à l'article L.123-1-12 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

▪ **Stationnement véhicules non motorisés :**

Pour les logements :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservés aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Caractéristiques :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.

Cet espace qui peut être constitué de plusieurs emplacements, possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements de types T1 et T2 et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

XVIII. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Sauf dispositions contraires autorisées par l'article L.374-2 du Code Forestier, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article R.374-1 du même Code. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est notamment interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

XIX. SERVITUDE FORESTIÈRE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIÈRES DE LA RÉUNION (ART. L. 363-7 ET R. 363-7 DU CODE FORESTIER)

Pour rappel, les constructions et les clôtures doivent s'implanter obligatoirement en retrait de 10 mètres du bord des rivières ou ravines. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 m.

XX. RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, dans les conditions prévues aux articles L421-4 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation prévue dans les conditions prévues aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et L.451-1, ainsi qu'aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) dans les conditions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dans les conditions prévues par l'article R.341-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.162-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout logement neuf compris dans un bâtiment d'habitation, au sens de l'article R.111-1 du même code, doit

être pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire, cette eau chaude est produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins, sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire couvrant au moins 50 % des besoins. Cette installation devra se faire dans le respect de la qualité architecturale de la construction et dans une bonne intégration avec l'environnement paysager.

XXI. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

▪ Piscines et bassins

La construction de piscines et bassins relève de la procédure de *déclaration préalable* prévue aux articles *R 421-2d et R 421- 9f* du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les règles d'implantation des constructions des règlements de zones, les piscines et bassins s'implanteront avec un recul minimal d'1 m par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

▪ Clôtures entre fonds voisins

Les murs de séparation entre limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale maximale de 2,5 m par rapport au fond le plus haut et seront en harmonie avec la hauteur du mur de clôture réalisé en limite de voie publique.

▪ Murs de soutènement, déblais, remblais

Tout mur de soutènement, déblai ou remblai, apparent, ne pourra dépasser une hauteur de 3m. Leur cumul ne pourra dépasser une hauteur totale de 9m par tranche de 30 m mesurés dans le sens de la pente.

La distance entre deux murs de soutènement ou talus sera au moins égale à la hauteur du mur le plus haut sans être inférieure à 3 m.

Les murs de soutènement, à l'alignement des voies présentant des talus ou talwegs existants pourront avoir une hauteur maximale de 3m augmentée de la hauteur du talus ou talweg.

Dès lors que ce mur dépassera une hauteur totale de 3 m, il devra faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé.

Sur ces murs, il ne sera autorisé comme clôture qu'un grillage doublé de haies vives.

Des murs de soutènement de 4m seront autorisés en bordure de ravine.

XXII. INFRASTRUCTURES NOUVELLES OU DE REHABILITATION DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET DE DISTRIBUTION D'ENERGIE.

Lorsque les travaux d'extension de création ou de restructuration sont sollicités par les opérateurs et un concessionnaire, ceux-ci sont chargés de procéder à leur enfouissement.

De même lorsque le gestionnaire de la voie engage une restructuration de ses voiries et réseaux, ces mêmes concessionnaires sont tenus d'entreprendre l'enfouissement de leurs réseaux.

Annexes

Articles d'ordre public de portée nationale du Code de l'Urbanisme

▪ Article R111-2

(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ Art R 111-4

(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — 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.

▪ Art R 111-15

Art. *R. 111-15 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — 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 prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ Art R 111-21

Art. *R. 111-21 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — 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.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone Uavap

Zone Urbaine couverte par l'AVAP

Caractère de la zone

La zone **Uavap** (Urbaine AVAP) concerne le centre-ville y compris le Bas de la Rivière et la Petite-Ile. Il s'agit des contours de la ville urbanisée du début du XX^e siècle.

Décomposé en sous-secteurs, trois entités homogènes peuvent être décrites :

- Le damier originel hérité de la période coloniale,
- Le secteur du Bas de la rivière et de Petite-Ile, topographiquement distinct,
- La zone péricentrale, moins structurée.

De nombreuses constructions d'intérêt architectural, dispersées dans le damier central, constituent des références variées, par leur échelle et leur aspect.

Une conservation et une restauration de la zone sont recherchées.

Les règles de constructibilité, conformément à l'AVAP, visent notamment d'une part à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et d'autre part en préservant leur lisibilité, à conforter ou retrouver les caractéristiques principales des différents secteurs. L'AVAP qui couvre cette zone et qui est la référence de certains articles du PLU, est décomposée en 6 sous-secteurs auxquels il faudra se référer pour déterminer les règles applicables.

Article Uavap.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les exploitations de carrières,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article Uavap.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- . Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - . Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - . Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - . Stockage de gaz liquéfié :
 - . Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 m²
 - . Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - . Réservoirs AEP
 - . Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - . Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - . Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - . Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - . Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - . Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
 - . Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - . Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - . Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - . Les infrastructures à destination de stationnement.
- les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les ouvrages, installations et équipements nécessaires à la construction, l'entretien, l'exploitation et à l'insertion dans l'environnement de la nouvelle route du Littoral sécurisée (RN1 et RN6) ;
 - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Uavap.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uavap.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

▪ **Ordures ménagères**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Article Uavap.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Uavap.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur » sur chacun de ses 6 secteurs.

Article Uavap.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur » sur chacun de ses 6 secteurs.

Article Uavap.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 3 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur », sur chacun de ses 6 secteurs.

Article Uavap.9 Emprise au sol des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 4 « Emprise au sol, espaces libres et plantés » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur », sur chacun de ses 6 secteurs.

Article Uavap.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 5 « Hauteur et volume des constructions » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur », sur chacun de ses 6 secteurs.

Article Uavap.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Volumétrie et toitures

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 5 « Hauteur et volume des constructions » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur », sur chacun de ses 6 secteurs.

Façades commerciales, enseignes

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, au titre « Les devantures commerciales, les enseignes » de son chapitre « Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine ».

Aspect des clôtures

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, au titre « Les espaces libres » de son chapitre « Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine ».

Article Uavap.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

En limite de rue, l'aire de stationnement sera limitée par une clôture de l'un des types définis ci-dessus. Les entrées et sorties seront limitées au strict nécessaire.

Article Uavap.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées dans l'AVAP annexé au PLU, en son article 4 « Emprise au sol, espaces libres et plantés » de son chapitre « Prescriptions particulières par secteur », sur chacun de ses 6 secteurs, ainsi que celles au titre « Les espaces libres » de son chapitre « Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine ».

Zone Up

Zone Urbaine patrimoniale

Caractère de la zone

La zone **Up** (Urbaine patrimoniale) concerne les secteurs à valeur patrimoniale du littoral qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Une conservation et une restauration de la zone sont recherchées.

La zone comprend un secteur **Upi** et un secteur **Upr**.

Les règles de constructibilité visent notamment d'une part à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et d'autre part en préservant leur lisibilité, à conforter ou retrouver les caractéristiques principales des différents secteurs :

Le secteur **Upi**, correspond au domaine Maureau situé au Chaudron, classé à l'Inventaire des Monuments Historiques, à proximité d'une zone d'activité.

Le secteur **Upr**, correspond au secteur des hauts du quartier du Bas de la Rivière, caractérisé par les remparts qui l'encadrent. Le souci de préservation de la lisibilité de ces remparts, qui a guidé l'urbanisation du quartier à la fin du XX^e siècle, est reconduit.

Article Up.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les installations et travaux divers au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les exploitations de carrières,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article Up.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 - . Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - . Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - . Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - . Stockage de gaz liquéfié :
 - . Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - . Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - . Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.

- . Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 m2
 - . Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - . Réservoirs AEP
 - . Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - . Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - . Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - . Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - . Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - . Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - . Les infrastructures à destination de stationnement.
-
- Les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
 - Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone.
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Up.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Voies de dessertes.

Article Up.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

Ordures ménagères

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Article Up.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Up.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XII. Alignement ».

Nonobstant les dispositions qui suivent, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul :
de 3 m minimum pour les bâtiments ≤ RDC+1 étage droit+ Comble ou attique
de 4 m minimum pour les bâtiments > RDC+1 étage droit+ Comble ou attique
par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation.

Article Up.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation,

Par ailleurs, nonobstant les dispositions qui suivent, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul :
de 3 m minimum pour les bâtiments ≤ RDC+1 étage droit+ Comble ou attique
de 4 m minimum pour les bâtiments > RDC+1 étage droit+ Comble ou attique
par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Upr :

Sans préjudice du paragraphe précédent, les constructions seront implantées avec un recul de 6 m par rapport au pied de la falaise repérée sur le plan N°3 annexé.

Article Up.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance minimale de :

4 m minimum si les 2 bâtiments sont \leq R+1+C ou Attique.
5 m minimum si l'un des bâtiments est $>$ R+1+C ou Attique.

Article Up.9 . Emprise au sol des constructions

En secteur Upi :

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

Elle pourra être portée à 100 %, uniquement en rez-de-chaussée.

En secteur Upr :

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

Elle pourra être de 80 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m².

Article Up.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales – paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

Les constructions devront respecter les règles de hauteur suivantes :

▪ **Hauteur maximale H**

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder dans le secteur :

Upr	16 m
Upi	11 m

▪ **Hauteur à l'égout h^e**

La hauteur maximale d'égout **h^e**, mesurée par rapport au niveau de la voie au point le plus défavorable est dans le secteur :

Upr	RDC+3 étages +Comble ou attique sans dépasser 12m.
Upi.	RDC+1 étage +Comble sans dépasser 6m50.

Article Up.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

▪ **Constructions neuves.**

Volumétrie

La composition des toitures devra faire ressortir au moins un volume principal. Il sera couvert par une toiture à au moins 2 pentes comprises entre 30 % et 100 %, (en application du principe plus le bâtiment est haut, plus la pente de toiture est faible) sur au moins 75 % de l'emprise de la construction.

Toitures terrasses et à faible pente

L'emploi de toitures terrasses ou à faible pente est envisageable :

- pour les constructions principales, par éléments combinés avec des toitures à pentes.
- pour les constructions annexes à rez-de-chaussée, en intérieur de parcelle ou en front de rue, si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain
- pour améliorer la cohérence architecturale en cas d'extension.

Toitures:

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface. Un seul niveau sous combles est autorisé.

Aspect des façades

Matériaux	Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont interdits. L'utilisation partielle de la tôle « plane » est envisageable.
Balcons	Ils seront en métallerie de fer ou de fonte
Couleurs	L'utilisation de la couleur est conseillée. Les façades en bois seront peintes. Les tôles ondulées seront peintes.

Façades commerciales, enseignes

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

Aménagement	Les percements des vitrines devront respecter la logique de composition des façades. Les aménagements de façades des commerces installés en rez-de-chaussée ne dépasseront pas la sous-face des balcons ou de l'entresol le cas échéant.
Enseignes	Pour rappel, les enseignes sont soumises à la réglementation de la zone de publicité de la ville de Saint-Denis. Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions Dans ce dessein, il conviendra de réaliser l'enseigne en matériau durable, d'éviter les caissons lumineux ; de leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement L'enseigne ne sera pas apposée devant les fenêtres et balcons. Tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble est proscrit.
Bâches et stores	La mise en place de bâches de stores est autorisée sous la condition qu'elles n'occultent pas la perception de l'architecture.

Aspect des clôtures

Les clôtures sont obligatoires sur les portions de l'alignement laissées libres de construction. D'une hauteur maximale de 2,0 m, elles seront constituées, soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle, soit d'un mur bahut, surmonté d'un dispositif ajouré.

▪ **Constructions existantes**

La restauration des constructions interdites de démolition devra être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) le parti originel de composition.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Article Up.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

En limite de rue, l'aire de stationnement sera limitée par une clôture de l'un des types définis ci-dessus. Les entrées et sorties seront limitées au strict nécessaire.

Article Up.13 . Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en continuité de l'espace public et pourront être plantées d'arbres, en privilégiant des essences locales, endémiques ou indigènes. La création de places de stationnement en front de rue est interdite.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Elles seront réalisées en pleine terre ou avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Les espaces utilisés par les véhicules, ou les allées piétonnes seront traités avec des matériaux naturels : calades, dalles de basalte, briques, revêtement sablé.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

Zone Ud

Zone urbaine dense de la bande littorale

Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis :

- **le long du boulevard Sud** sur une épaisseur moyenne de 300 m. Cette zone également nommée « franges du boulevard sud » est constituée d'un tissu urbain hétérogène qui est entièrement à recomposer.
Séquencée selon les quartiers traversés (1- Pont Vinh San à La Source, 2- La Source /Vauban, 3 - Champ Fleuri, 4 – carrefour Gimart /rue Lory), elle doit affirmer son identité structurante.
- **le long de l'axe du Transport en Commun en Site Propre** : cette zone débute boulevard de l'Océan et se prolonge jusqu'à la ravine du Chaudron. Ce secteur présente du bâti peu homogène et des formes urbaines variées ; la mise en œuvre du transport en commun en site propre devrait être l'occasion d'une mutation de ce secteur par le biais d'une recomposition et d'une modification de la volumétrie des constructions.
- **le long de l'axe Léopold Rambaud** de la ravine du Butor jusqu'au cimetière musulman ; ce secteur au bâti hétérogène est appelé à connaître une mutation liée à l'aménagement du littoral.

Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

Article Ud.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les exploitations de carrières,
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article Ud.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- la construction, l'extension, la rénovation ou la reconstruction des installations classées soumises à déclaration ou autorisation visées au rapport de présentation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 - Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
- les installations de réfrigération et de compression soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Ud.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Ud.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ **Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

▪ **Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Article Ud.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Ud.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

En secteur Ud :

L'implantation sera maintenue sur au moins 4 niveaux droits le cas échéant. Au-delà, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

1. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 2) :

- **Voies et emprises publiques de 12 m ou plus :** les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 4 m de l'alignement
- **Voies et emprises publiques de moins de 12 m :** les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement.
- **Voies et emprises publiques de moins de 3,50 m :** les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.
- Toutefois, lorsque sur la parcelle voisine, ou sur la même parcelle existe une construction implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement, dans la continuité du bâtiment existant, pourra être autorisée sur une longueur n'excédant pas la moitié de la longueur de façade de la parcelle et sur une hauteur n'excédant pas celle du bâtiment voisin.

2. Règles spécifiques en l'absence d'indications graphiques

▪ **Le long du boulevard Sud**

Le long des séquences allant du Pont Vinh San à la rue Tourette et du boulevard Doret au boulevard Vauban : les constructions seront implantées à l'alignement.

A l'angle des voies perpendiculaires au boulevard Sud : les constructions seront implantées à l'alignement sur une profondeur de 15 mètres mesurée par rapport à l'alignement de ladite parcelle au boulevard Sud.

Dans les autres cas : les constructions seront implantées en recul de 4 m par rapport à l'alignement.

- **Le long des rues Maréchal Leclerc, Avenue Delattre de Tassigny, rue Leconte de Lisle, Eudoxie Nonge et Léopold Rambaud et en l'absence d'indications graphiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement y compris pour les constructions situées à l'angle de ces voies sur une profondeur de 15 mètres mesurée par rapport à l'alignement de ladite parcelle à la voie identifiée.

- **Le long de la rue Roland Garros entre les rues Saint-Jacques et ruelle pavée,**
- **Le long de la rue Saint-Jacques,**
- **Le long des rues perpendiculaires à la rue Maréchal Leclerc :**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

N.B. : Dans le cas où plusieurs règles se trouvent à être appliquées, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

En secteur Udo :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement en rez-de-chaussée, avec des reculs possibles à partir du R+1 (1er étage) et aux étages suivants ;
- soit en retrait de 2 mètres minimum, avec des reculs possibles aux étages suivants.

Par ailleurs,

- **En bordure de la grande place publique :**

Un encorbellement des volumes de toitures ou des dispositifs d'ombrage est autorisé à partir d'une hauteur de 5 m à compter du niveau du sol en pied de façade.

- **Rue Maréchal Leclerc et Boulevard Jawaharlal Nehru (ex boulevard de l'Océan):**

Les constructions en encorbellement sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 3,5 m à compter du niveau du sol en pied de façade.

Article Ud.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une hauteur maximale de 18 m par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

Pour les constructions nouvelles : en bordure de voie et sur une longueur de 12 m mesurée par rapport à l'alignement, les constructions seront édifiées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, cette règle n'est pas imposée lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse une unité foncière ayant au moins 20 m de front sur voie, la mitoyenneté pouvant alors être réalisée sur une seule limite séparative donnant sur la voie.

Article Ud.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur Ud :

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

En secteur Udo :

La distance **L** comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction ne pourra être inférieure à 4 m.

Article Ud.9 Emprise au sol des constructions

En secteur Ud :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Udo :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article Ud.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

En secteur Ud :

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée.

A l'angle de voies d'emprises différentes, c'est la largeur de l'emprise la plus large qui sera prise en compte pour le respect du prospect $L \geq H$, ce sur une longueur, mesurée à partir de l'angle, égale à cette même emprise.

En secteur Udo :

- **En bordure de la grande place publique :**

La hauteur maximale **H**, mesurée à compter du niveau de la grande place, ne dépassera pas 50 m.

- **Rue Maréchal Leclerc et Boulevard Jawaharlal Nehru (ex boulevard de l'Océan):**

La hauteur maximale **H** ne dépassera pas 50 m.

Article Ud.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

- **Aspect extérieur**

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

- **Clôtures**

En secteur Ud :

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

En secteur Udo :

Elles sont obligatoires pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

- **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Ud.12 Aires de stationnement:

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Article Ud.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter****En secteur Ud :**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

En secteur Udo :

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en continuité de l'espace public et pourront être plantés d'arbres, en privilégiant des essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 4m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra également être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité**En secteur Ud :**

10 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

En cas de réalisation de parking en sous-sol sur la totalité de la parcelle, 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera plantée sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 80 cm. Les plantations seront convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

En secteur Udo :

Les règles de perméabilité ne s'appliquent pas.

Zone Uu

Zone Urbaine de l'université et des grands équipements

Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à vocation mixte, avec une prédominance de services publics et de grands équipements.

Elle concerne 3 sites : l'entrée Est de la ville, le site de l'université et des grands équipements alentour, le site du Centre Hospitalier Universitaire.

Une densification et une restructuration de la zone sont recherchées.

Article Uu.1 . Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- L'implantation et l'extension des installations classées sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article Uu.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre hospitalier ;
- Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- Les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uu.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uu.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**▪ Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

▪ Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

Article Uu.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

Article Uu.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Elles devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée.

Article Uu.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**▪ Limites séparatives correspondant aux limites de la zone Uu :**

Les constructions devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

▪ Dans les autres cas :

Chaque construction pourra s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

Article Uu.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uu.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Uu.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

La règle de prospect prévue à l'article **Uu.6** s'applique.

Article Uu.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est pros crit.

▪ Les clôtures :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

- **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Uu.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Article Uu.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

- **Perméabilité**

10 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Zone Ui

Zone urbaine de densité intermédiaire de la plaine littorale et du piémont

Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs, immeubles collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les fonctions sont variées : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

La zone **Ui** a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Cette zone contient un secteur **Uicm** qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de : ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- l'extension et la rénovation des installations classées soumises à autorisation existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
-
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Ui.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Ui.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité seront enterrés.

Article Ui.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas de l'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Ui.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Ui)

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée

En dehors du secteur **Uicm** et dans la limite des dispositions précédentes, l'implantation sera maintenue sur au moins 4 niveaux droits le cas échéant.

2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :**En secteur Ui :**

- **Voies d'une emprise de 12 m ou plus :** les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 4 m minimum de l'alignement
- **Voies d'une emprise de moins de 12 m :** les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement.
- **Voies d'une emprise de moins de 3,50 m :** les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.
- Toutefois, lorsque sur la parcelle voisine existe une construction implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement, dans la continuité du bâtiment voisin, pourra être autorisée sur une longueur n'excédant pas la moitié de la longueur de façade de la parcelle et sur une hauteur n'excédant pas celle du bâtiment voisin.

En secteur Uicm :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement.

3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2 et en l'absence d'indications graphiques**En secteur Ui :**

- **Le long des rues Monthyon et Général de Gaulle**

Les constructions seront implantées en retrait de 4 m par rapport à l'alignement.

En secteur Uicm :

- **Le long des voies piétonnes**

Les constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Article Ui.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**En secteur Ui :**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës peuvent être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4\text{m} \leq L \leq h/2.$$

En secteur Uicm :

Chaque construction s'implantera à 5m minimum des limites séparatives.

Article Ui.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4\text{m} \leq L \leq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Ui.9 Emprise au sol des constructions**En secteur Ui :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

En secteur Uicm :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

En secteur Ui :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 18 m.

▪ Le long du Boulevard Sud

La hauteur des constructions dont le terrain d'assiette est situé en contrebas du Boulevard Sud sera mesurée depuis le niveau altimétrique dudit boulevard au droit du terrain d'assiette.

En secteur Uicm :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 12m.

Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

▪ Clôtures

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ Intégration paysagère des espaces libres

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Ui.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Article Ui.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité

25% de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et devra ne pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Zone Uj

Zone urbaine « jardin » de centre de bourgs

Caractère de la zone

Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; zone de densité modérée.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les constructions sont variées par leur destination : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Leur rôle de centralité des bourgs et de pôle de services doit être renforcé par une relative densification et la recherche d'une forme urbaine plus concentrée.

Article Uj.1 .Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

Article Uj.2 .Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 - Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.

- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
-
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Uj.3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uj.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

Article Uj.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Uj.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Uj)

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'axe de la voie.

2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2, dans le cas d'indications graphiques :

Les constructions s'implanteront selon les indications graphiques mentionnées au plan conformément aux « Dispositions Générales, paragraphe XIII. Indications Graphiques ».

Article Uj.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

Article Uj.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance L supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq H+h/2 \text{ avec}$$

- H : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- h : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uj.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article Uj.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Sur le secteur de Montgaillard (pour les zones U_i qui sont devenues U_j dans le cadre de la révision du PLU) :

La hauteur des constructions pourra atteindre :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 11,80 pour la hauteur d'égout **h^e**
- 11,80 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse

Dans le cas où ces hauteurs seront atteintes, les constructions ne devront pas dépasser le R+3, et les combles ne pourront pas être aménagés.

Article Uj.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Uj.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Uj.13 . Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone Um

Zone urbaine de moyenne densité des pentes

Caractère de la zone

Cette zone urbaine d'habitat dominant, couvre l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs. Son caractère verdoyant permet une bonne insertion dans le site.

Elle couvre également les centres des bourgs du Brûlé et de Saint-Bernard.

Les ravines créent des coupures vertes, partageant l'urbanisation en séquences, permettant ainsi une différenciation et une lisibilité de chacun des écarts dans le paysage.

Sa vocation de zone résidentielle à densité modérée est maintenue, de même qu'est conforté son caractère vert.

Article Um.1 . Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'activités, sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.).

Article Um.2 . Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions à usage commercial, artisanal ou de service, dans la limite d'une surface plancher de 300 m² ;
- les industries de production et de transformation agro-alimentaire ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- les aménagements susceptibles de diminuer les nuisances, les dispositions particulières en vue de limiter les risques d'incendie et d'en éviter la propagation et les aménagements à caractère de service pour les usagers automobiles, peuvent être autorisés pour les dépôts d'hydrocarbure et les postes de peinture liés à des stations-services ou à des garages existants, en particulier les superstructures destinées au stationnement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Um.3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Um.4 . Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Um.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Um.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

Article Um.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone :

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 10m par limite.

Cette règle n'est pas applicable aux extensions / surélévations des constructions régulièrement édifiées sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m² à la date d'approbation du présent PLU.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **he** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

Sur le secteur de Domenjod :

Les constructions de toute nature devront s'implanter à 6m minimum de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt.

Article Um.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Um.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Um.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

Sur l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 10 m pour la hauteur maximale **H**
- 7 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 7m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Sur le secteur de Domenjod

Dans une bande de 0 à 20 m de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt (zone Uma) :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 6 m

Dans une bande de 20 à 50 m de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt (zone Uma) :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 9 m

Article Um.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ **Aspect des toitures :**

Pour les nouvelles constructions et les surélévations des constructions existantes :

Les typologies de toitures admises sur la zone Um sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente comprise entre 20 % et 70 %.
- Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.
- Une toiture terrasse sur au maximum 30% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

Les murs ou façades situées à moins de 50 m des limites de la Zone Uma ne pourront prendre de vues directes en direction de ces limites.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Um.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Um.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone Uh

Zone urbaine des Hauts

Caractère de la zone

C'est une zone urbaine de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne.

A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée.

Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Par ailleurs, l'absence de réseau public d'assainissement implique d'imposer, pour la constructibilité des terrains, une surface minimale apte à recevoir un système autonome d'épuration.

Article Uh.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'activités, sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts et dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.).

Article Uh.2 . Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières

- les constructions à usage commercial, artisanal, de service, ou agricole, dans la limite d'une surface plancher de 300 m² ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Uh.3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uh.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**▪ Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Uh.5 Superficie minimale des terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif

La superficie des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur, avec un minimum de 400 m² constructible.

Article Uh.6 .Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

Article Uh.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et sur une hauteur maximale **H** de 4,5m.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

Article Uh.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uh.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article Uh.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 7 m pour la hauteur maximale **H**
- 4,5 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 4,5 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Article Uh.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ Aspect des toitures :

Pour les nouvelles constructions et les surélévations des constructions existantes :

Les typologies de toitures admises sur la zone Uh sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente comprise entre 20 % et 70 %.
- Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.
- Une toiture terrasse sur au maximum 30% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Uh.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Uh.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 50 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone Ua

Zone urbaine d'activités

Caractère de la zone

Zone urbaine d'activités de densité modérée ou élevée, à la morphologie diversifiée et aux fonctions spécialisées d'activités économiques.

Les constructions sont cependant variées par leur destination : hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement.

La zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur **Ua** correspondant à la zone d'activités du Chaudron,
- Les secteurs **Uac** et **Uad** pour la Technopole.
- Le secteur **Uat** recouvrant la ZAC Triangle,

Sa vocation de zone d'activités lourdes, potentiellement génératrices de nuisances pour de l'habitat, implique un zonage et une réglementation spécifique.

Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les constructions à fonction d'exploitation agricole et forestière ;
- les exploitations de carrières.

Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements autorisés ;
- les constructions et installations nécessaires à la desserte en eau potable et à son traitement ;
- l'extension et la rénovation des installations classées soumises à autorisation existantes ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- les aménagements susceptibles de diminuer les nuisances des dépôts d'hydrocarbure et des postes de peinture liés à des stations-service ou à des garages existants, les dispositions particulières en vue de limiter les risques d'incendie et d'en éviter la propagation et les aménagements à caractère de service pour les usagers automobiles ;
- les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Ua.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Ua.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Ua.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ua.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement et paragraphe XIII. Indications graphiques ».

Sur l'ensemble de la zone

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10 m de l'alignement de la parcelle concernée.

En secteur Ua :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 4 m minimum.

En secteur Uac

▪ **Le long de l'allée des cocotiers et du chemin Grand Canal :**

Les constructions s'implanteront à 10m **minimum** de l'alignement.

▪ **En l'absence d'indications graphiques :**

Les constructions seront implantées en recul de 5m **minimum** par rapport à l'alignement.

En secteur Uad :

▪ **Le long du boulevard Sud :**

Les constructions devront s'implanter à une distance de 38m de l'axe du boulevard. Cette implantation est obligatoire sur au moins 60% du linéaire des parcelles, déduction faite des marges de recul latérales.

▪ **Le long du chemin Grand Canal :**

Les constructions s'implanteront à 10m **minimum** de l'alignement.

▪ **Dans les autres cas :**

Les constructions seront implantées en recul de 5 m **minimum** par rapport à l'alignement.

▪ **Dans tous les cas :**

Au-delà d'une hauteur de 18 m à compter du niveau de la voie, les volumes seront en retrait du nu de la façade d'au moins 4 m.

En secteur Uat

▪ **Le long de la RN 102, en l'absence d'indications graphiques :**

les constructions seront implantées en recul dans une bande de 4 à 10m.

▪ **Dans les autres cas et en l'absence d'indications graphiques :**

les constructions seront implantées en recul de 4 m par rapport à l'alignement.

▪ **Dans le cas d'indications graphiques :**

Les constructions s'implanteront conformément aux indications graphiques portées au Plan en application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XIII. Indications graphiques ».

Article Ua.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à au tiers de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 2m :

$$2m \leq L \geq h/3.$$

Article Ua.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale au tiers de la somme des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 2m :

$$2m \leq L \geq H+h /3 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Ua.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ua.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

En secteur Ua :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 18 m.

En secteur Uad - Le long du boulevard Sud :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 28 m.

En secteur Uac

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 18 m.

Article Ua.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des constructions.

Lorsque les constructions annexes sont apparentes depuis l'espace public, ils seront en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les aménagements visibles depuis l'espace public au travers des porches, seront en harmonie d'aspect avec l'ensemble bâti.

Les constructions devront tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ **Aspect des clôtures :**

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2,30 m, seront constituées de haies vives, de grilles, de grillages, de palissades, de murs enduits ou d'assemblages de ces éléments.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Ua.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

En secteurs Uac, Uad et Uat

Le tiers des places de parking nécessaires devra être réalisé en sous-sol du bâtiment **ou sous bâtiment**.

Article Ua.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

En secteur Ua :

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

En secteurs Uac,Uad :

20 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface sera engazonnée et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Cette surface ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations seront convenablement entretenues.

En secteurs Uat :

15 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface sera plantée à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Cette surface ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations seront convenablement entretenues.

Article Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Rappel : la surface plancher constructible par unité foncière est soumise au respect du cahier des charges de cession de terrains des ZAC.

Zone Uv

Zone urbaine verte d'espaces de loisirs

Caractère de la zone

Cette zone concerne les grands espaces publics ouverts et plantés, formant une coupure verte dans l'urbanisation.

Ces espaces, destinés à une utilisation de promenade, de belvédère, de parc urbain, d'aire de loisirs, de terrain de sports, ..., ont vocation à accueillir des équipements et de services accompagnant ces utilisations, ainsi que des services de proximité.

La zone est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur Uva comprenant la coulée verte s'étendant du Chaudron à Moufia - Bois de Nèfles, la Jamaïque, le Parc Urbain, Champ Fleuri, la Providence et le stade de la Redoute ;
- Le secteur Uvac comprenant la coulée verte sur le secteur du Moufia
- Le secteur Uvl couvrant l'espace de loisirs littoral de la ravine du Chaudron à la rivière Saint-Denis.

Article Uv.1 . Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les constructions ou installations autres que celles prévues à l'article 2.

Article Uv.2 . Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

En secteur Uva

- les équipements ou services directement liées aux loisirs ou aux sports ;
- les équipements de proximité d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions et installations à caractère technique, directement liées à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité ;
- les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à la condition que leur surface n'excède pas 50 m² de surface plancher ;
- pourront être autorisées la réhabilitation, la rénovation ou la réalisation d'installations et/ou de constructions nécessaires à l'accomplissement de mission des services publics et/ou d'intérêts collectifs.

En secteur Uvac

- les équipements ou services directement liées aux loisirs ou aux sports ;
- les équipements de proximité d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- les constructions et installations à caractère technique, directement liées à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité ;
- les constructions à destination de commerces, services ou d'artisanat à la condition que leur surface n'excède pas 100 m² de surface plancher pour 100 m² de terrain ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- pourront être autorisées la réhabilitation, la rénovation ou la réalisation d'installations et/ou de constructions nécessaires à l'accomplissement de mission des services publics et/ou d'intérêts collectifs.

En secteur UvI

Sous réserve de la valorisation des espaces boisés, des parcs, des jardins publics, des plages, sont admis :

- les équipements d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les commerces, services, structures artisanales liées à l'accueil du public ;
- les équipements touristiques dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par nécessité économique de desserte par voie maritime et à condition d'organiser ou préserver l'accès et la libre circulation le long du rivage ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article .421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les aires de stationnement ouvertes au public au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone.

Article Uv.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uv.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ **Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

▪ **Autres réseaux :**

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert de ce service. Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Uv.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uv.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Toute construction ou installation sera implantée avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article Uv.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit avec un recul de 4 m minimum.

Article Uv.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

En secteur Uvac :

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance L supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h/2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uv.9 . Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Uv.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

En secteur Uva :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 4 m.

En secteur Uvac :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 10m.

En secteur Uvl :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 10m.

Article Uv.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

▪ Les clôtures :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ Intégration paysagère des espaces libres

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Uv.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Article Uv.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Elles seront réalisées en pleine terre ou avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Les espaces utilisés par les véhicules, ou les allées piétonnes seront traités avec des matériaux naturels : calades, dalles de basalte, briques, revêtement sablé.

▪ Perméabilité

Autant que possible la surface de l'unité foncière sera plantée et perméable, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations seront convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

ZONE Uma

Zone urbaine de la maison d'arrêt

Caractère de la zone

Cette zone située à Domenjod concerne la Maison d'Arrêt.

Article Uma.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2.

Article Uma.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- la maison d'arrêt ;
- les constructions et équipements nécessaires à son fonctionnement ;
- l'implantation ou l'extension d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Article Uma.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uma.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

▪ **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ **Assainissement :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ **Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

▪ **Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et de télécommunication seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Uma.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Uma.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit avec un recul déterminé par les impératifs propres à la maison d'arrêt.

Article Uma.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 m par limite et sur une hauteur maximale de 6m.

L'enceinte des bâtiments principaux pourra être implantée sur les limites séparatives sans limitation de hauteur.

Article Uma.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra satisfaire de façon permanente aux règles minimales de desserte et de défense contre incendie.

Article Uma.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Uma.10 . Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Article Uma.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Nonobstant, les éléments techniques apparents en façade, les pentes de toitures et les clôtures seront exemptés de ces règles.

Article Uma.12 . Aires de stationnement:

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Nonobstant, aucune norme de stationnement n'est fixée pour la maison d'arrêt.

Article Uma.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementés.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUicm

Zone A Urbaniser intermédiaire de la plaine littorale

Caractère de la zone

Il s'agit de la deuxième tranche de la ZAC Canne Mapou, située en piémont dans l'Est du territoire communal.

Sa vocation générale est celle de la zone Uicm : fonctions variées d'habitat, de commerces et services, d'équipements avec une affirmation de la vocation résidentielle.

Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation » qui en précise les conditions de constructibilité au regard notamment des prévisions de réalisation des équipements d'infrastructure.

Sa constructibilité à vocation mixte de densité moyenne sera conditionnée par sa compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU applicables dans la zone.

Article AUicm.1 .Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

Article AUicm.2 .Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article AUicm.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article AUicm.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

Article AUicm.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article AUicm.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Ui)

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$ pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée

2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement.

3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2 et en l'absence d'indications graphiques :**▪ Le long des voies piétonnes**

Les constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Article AUicm.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction s'implantera à 5m minimum des limites séparatives.

Article AUicm.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance L supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article AUicm.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AUicm.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 12m.

Article AUicm.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

▪ Les clôtures

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ Intégration paysagère des espaces libres

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article AUicm.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Article AUicm.13 . Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public,

d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 25 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone AUj

Zone A Urbaniser jardin centre de bourg

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Pente Z'Ananas à Bois-de-Nèfles.

Sa vocation générale est celle de la zone Uj : aspect verdoyant, morphologie diversifiée et fonctions multiples ; zone de densité modérée.

La contiguïté du secteur de la pente Z'ananas avec le bourg de Bois-de-Nèfles milite en faveur d'une certaine densité pour participer à la structuration de bourg des mi-pentes. En contrepartie, leur insertion dans un environnement paysager de qualité nécessite d'être attentif aux transitions entre espace naturel et espace bâti et au maintien des ambiances paysagères du site.

Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation » qui en précise les conditions de constructibilité au regard notamment des prévisions de réalisation des équipements d'infrastructure.

Sa constructibilité à vocation mixte de densité moyenne sera conditionnée par leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU applicables dans la zone.

Article AUj.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article AUj.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
- Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
- Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
- Stockage de gaz liquéfié :
- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
- Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
- Réservoir AEP
- Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
- Torréfaction de café de 50 kg par jour.
- Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
- Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
- Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
- Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
- Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
- Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
- Les installations industrielles ou artisanales non classées.
- Les infrastructures à destination de stationnement.
- Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables.
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article AUj.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article AUj.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article AUj.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article AUj.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Uj)

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'axe de la voie.

2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

3. Nonobstant la règle générale d'alignement

Les constructions s'implanteront selon les indications graphiques mentionnées au plan conformément aux « Dispositions Générales, paragraphe XIII. Indications Graphiques ».

Article AUj.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

Article AUj.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article AUj.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUj.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Article AUj.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

▪ Aspect des toitures :

Les typologies de toitures admises sur la zone AUj sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En limite de zone agricole ou naturelle, la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie implantée en avant d'un mur éventuel.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article AUj.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article AUj.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres de haute tige, d'origine principalement d'essence locale, endémique ou indigène.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'espèces d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Une attention particulière sera portée sur l'aménagement paysager des limites jouxtant une zone naturelle ou agricole.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 30 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone AUm

Zone A Urbaniser de moyenne densité des pentes

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée dont l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements d'infrastructure.

Elle concerne des secteurs de le Bretagne, de Domenjod, de Saint-François, de Montgaillard, et de la Montagne.

Leur constructibilité à vocation mixte de densité modérée sera conditionnée par leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU applicables dans la zone.

Article AUm.1 . Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'exploitation industrielle, agricole et forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.).

Article AUm.2 . Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de service, dans la limite d'une surface plancher de 300 m² ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- Les aménagements susceptibles de diminuer les nuisances, les dispositions particulières en vue de limiter les risques d'incendie et d'en éviter la propagation et les aménagements à caractère de service pour les usagers automobiles, peuvent être autorisés pour les dépôts d'hydrocarbure et les postes de peinture liés à des stations-services ou à des garages existants, en particulier les superstructures destinées au stationnement ;
- Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article AUm.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article AUm.4 . Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article AUm.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article AUm.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

Article AUm.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 10 m par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2.$$

Article AUm.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article AUm.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AUm.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 10 m pour la hauteur maximale **H**
- 7 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 7m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Article AUm.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ Aspect des toitures :**Pour les nouvelles constructions et les surélévations des constructions existantes :**

Les typologies de toitures admises sur la zone AUm sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente comprise entre 20 % et 70 %.
- Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.
- Une toiture terrasse sur au maximum 30% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ Aspect des façades :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

Les murs ou façades situées à moins de 50 m des limites de la Zone Uma ne pourront prendre de vues directes en direction de ces limites.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article AUm.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article AUm.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres, d'origine principalement d'essence locale, endémique ou indigène.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'espèces d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

ZONE AUh

Zone A Urbaniser des hauts

Caractère de la zone

Zone rurale des « hauts », d'aspect verdoyant, comprenant de l'habitation essentiellement individuelle et diffuse.

Les ravines créent des coupures vertes, et partagent l'urbanisation en séquences, ou la limitent.

On y trouve un habitat existant dispersé sur un parcellaire résultant souvent de partages familiaux et bâti le plus souvent le long de voies départementales structurantes. Une urbanisation raisonnée en continuité avec l'urbanisation existante est recherchée

Leur constructibilité n'admet qu'un habitat limité qui à la fois préserve le caractère paysager du site et permet de pallier l'absence de réseau public d'assainissement et le besoin de limiter les écoulements d'eaux pluviales. En outre, elle devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables dans la zone.

Article AUh.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, d'activités et d'entrepôt sauf celles prévues à l'article 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration ;
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts et dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc).

Article AUh.2 . Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation dont la surface plancher n'excède pas 115 m² par tranche de 400m² de terrain ou qui n'excède pas 170 m² par tranche de 600m² de terrain ;
- les constructions à usage commercial, artisanal, de service, ou agricole, dans la limite d'une surface plancher de 300 m² ;
- Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Auh.3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Auh.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

▪ **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ **Assainissement :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ **Autres réseaux :**

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Auh.5 Superficie minimale des terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif

La superficie des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur, avec un minimum de 400 m² constructible.

Article Auh.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

Article Auh.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Sur l'ensemble de la zone :**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et sur une hauteur maximale **H** de 4,5m.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

Sur le secteur de Domenjod :

Les constructions de toute nature devront s'implanter à 6m minimum de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt.

Article Auh.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Auh.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article Auh.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

Sur l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 7 m pour la hauteur maximale **H**
- 4,5 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 4,5 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Article Auh.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ Aspect des toitures :**Pour les nouvelles constructions et les surélévations des constructions existantes :**

Les typologies de toitures admises sur la zone AUh sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente comprise entre 20 % et 70 %.
- Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.
- Une toiture terrasse sur au maximum 30% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ Aspect des façades :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ Aspect des clôtures :

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Auh.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Auh.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres, d'origine principalement d'essence locale, endémique ou indigène.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'espèces d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, **à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus)**, un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 55 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone AUa

Zone A Urbaniser d'activités

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée, est située chemin Neuf à la Montagne ; elle est destinée à recevoir après aménagement une zone d'activités.

Sa constructibilité est conditionnée par les orientations d'aménagement et de programmation applicables dans la zone et par l'évolution du plan de prévention des risques.

Dans le cadre du SAR en vigueur, l'implantation des équipements et activités commerciales et de services doit y être limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation.

Article AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques sauf ceux prévus à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture des terrains de camping et de caravaning ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Article AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières, 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à la surveillance des établissements autorisés ;
- l'extension et la rénovation des installations classées soumises à autorisation existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- les aménagements susceptibles de diminuer les nuisances des dépôts d'hydrocarbure et des postes de peinture liés à des stations-services ou à des garages existants, les dispositions particulières en vue de limiter les risques d'incendie et d'en éviter la propagation et les aménagements à caractère de service pour les usagers automobiles ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone.

Article AUa.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article AUa.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article AUa.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUa.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions pourront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 4 m minimum.

Article AUa.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 2m :

$$2m \leq L \leq h/3.$$

Article AUa.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale au tiers de la somme des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq H+h/3 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article AUa.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUa.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 10 m.

Article AUa.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des constructions.

Lorsque les constructions annexes sont apparentes depuis l'espace public, ils seront en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les aménagements visibles depuis l'espace public au travers des porches seront en harmonie d'aspect avec l'ensemble bâti.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ **Volumétrie - Aspect des toitures:**

Les typologies de toitures admises sur la zone AUa sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

▪ **Aspect des clôtures :**

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2,30 m, seront constituées de haies vives, de grilles, de grillages, de palissades, de murs enduits ou d'assemblages de ces éléments.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article AUa.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementée.

Article AUa.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

▪ **Espaces libres et obligations de planter**

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'espèces d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Article AUa.14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Zone AUx

Zone A Urbaniser « stricte »

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux réserves futures d'urbanisation localisées à Bellepierre et à Domenjod.

L'ouverture à urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Seuls y sont autorisés les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques.

Article AUx.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions et occupations du sol autres que celles prévues à l'article 2.

Article AUx.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de ne pas porter entrave à l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 30 m²) réalisés sur des constructions existantes.

Article AUx.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AUx.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AUx.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUx.6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUx.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUx.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUx.9 . Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article AUx.10 . Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

▪ **Lors de l'ouverture à urbanisation du secteur de Domenjod :**

Dans une bande de 0 à 20 m de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt (zone Auma) :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 6 m

Dans une bande de 20 à 50 m de l'enceinte des bâtiments principaux de la maison d'arrêt (zone Auma) :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 9 m

Article AUx.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article AUx.12 . Aires de stationnement

Non réglementé.

Article AUx.13 . Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Zone agricole

Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'espace agricole avec un objectif de protection forte.

Elle se développe en général sur les hauts de la commune (plateau de Domenjod, les hauts de la Bretagne, Bois de Nêfles, Saint-François, le Brulé, la Montagne et Saint-Bernard) espace intermédiaire entre l'urbanisation et le domaine forestier, et sur le bas de la Montagne entre falaise et urbanisation.

Elle est destinée à l'exploitation agricole : culture de la canne, fourragère, maraîchage, élevage et à sa diversification, notamment par le l'agrotourisme. L'activité agrotouristique étant une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Située à proximité d'une agglomération en expansion, elle est soumise à une forte pression immobilière.

La surface minimale pour une exploitation dépend du type de production choisie et entreprise. La référence en matière sera donc l'unité de référence du Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (SDDSA).

La zone comprend un secteur Ac de taille et de capacité d'accueil limitée, qui correspond à une stricte délimitation des constructions existantes. Cette zone Ac, qui a pour vocation première de reconnaître ces constructions existantes, permet de concrétiser l'objectif du PADD d'avoir un regroupement des habitations sous forme de hameaux agricoles.

Dans le respect du cadre posé par le SAR en vigueur, le zonage précis de cette zone Ac, exclue les parcelles non bâties, empêchant, de fait, que de nouvelles constructions voient le jour sur des parcelles vierges et/ou cultivées, en zone agricole.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les occupations et utilisations ne visant pas à exploiter le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Sur l'ensemble de la zone :

- les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la production, au stockage et à la desserte en eau et en énergie, et au traitement des eaux potables et usées, si leur implantation dans la zone s'impose et soit rendue indispensable par des nécessités techniques et économiques impératives, et à la condition que l'activité agricole soit intégralement préservée ;
- l'extension ou l'implantation d'installations classées et d'ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole de la zone ;

- les bâtiments techniques agricoles et les installations techniques nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou pour des raisons de salubrité publique, en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² de surface plancher ;
- les infrastructures de transport des technologies de l'information et de la communication, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et économiques impératives ;
- les constructions à usage agrotouristique pour l'hébergement temporaire et la restauration, dès lors qu'ils constituent un complément de revenu d'une exploitation agricole existante et répondent aux normes du schéma départemental des structures agricoles, et qu'elles soient localisées sur l'exploitation agricole en extension de l'habitation principale existante et dans la limite de 300 m² de surface plancher pour l'ensemble de la construction (habitation et extension comprise), avec un maximum de 150 m² de surface plancher pour l'habitation ;
- les constructions vouées à l'accueil à la journée pour permettre la découverte de l'exploitation, dans une superficie adaptée à leur finalité ;
- les locaux destinés à la vente de produits de l'exploitation, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ;
- les équipements DFCI (Dispositif de protection des Forêts Contre les Incendies).

En secteur Ac, qui ne concerne que des constructions existantes :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

Article A.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Toute construction ou installation admise sera desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité. Conditions de réalisation d'un assainissement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

▪ **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ **Assainissement :**

L'assainissement individuel est admis.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ **Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et de télécommunication seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif

La superficie minimale des terrains constructibles devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur, avec un minimum de 400 m².

En dehors des secteurs **Ac**, tout terrain pour être constructible devra par ailleurs avoir une surface minimale égale à l'unité de référence identifiée dans le SDDSA.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Toute construction ou installation autorisée devra être implantée avec un recul au moins égal à 10m de l'axe des voies.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation autorisée sera implantée avec un recul au moins égal à 6 m.

Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

▪ Pour les constructions techniques :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 10 m

▪ Dans les autres cas :

La hauteur maximale **H** des constructions ne devra pas excéder 7 m.

En cas de toiture à versants, la hauteur d'égout mesurée par rapport au sol naturel ne doit pas excéder 4,5 m.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

▪ Aspect des toitures :

Les typologies de toitures admises sur la zone A sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ Aspect des façades :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

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

Pour les bâtiments techniques agricoles, le traitement architectural des façades devra tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction et ne comporter que des ouvertures réduites, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants.

Concernant les élevages, les matériaux apparents, employés pour les parois extérieures, permettant de réguler le confort thermique des animaux sont à privilégier.

▪ **Aspect des clôtures :**

Les clôtures garderont un aspect végétal prédominant. Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article A.12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article A.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'espace libre de toute construction ou installation, préservant la perméabilité du sol, doit représenter au minimum 40 % de la surface de la propriété.

Dispositions applicables à la zone naturelle

Zone N

Zone naturelle et forestière

Caractère de la zone

Cette zone naturelle d'intérêt paysager, forestier et écologique est divisée en quatre secteurs :

- Les secteurs **N**, pour les ravines, pentes d'encassements, crêtes naturelles et autres continuités écologiques, ainsi que les sites naturels remarquables d'Ilet Quinquina et de la Grande Chaloupe. Cette zone **N** inclut également les terrains gagnés sur la mer pour la construction de la nouvelle route du Littoral.
- Un secteur **Npf** pour le cœur du Parc National et les ZNIEFF de type 1, avec un objectif de protection forte de ces espaces. Dans le cœur du parc national, en plus des règles du PLU, des modalités spécifiques s'appliquent en matière de protection du patrimoine, de travaux et d'activités, et seront opposables à l'issue de la promulgation du décret validant la charte du Parc national par le Conseil d'Etat.
- Un secteur **Ntn** : secteur naturel intégrant une vocation touristique et de loisirs pouvant recevoir des équipements légers de loisirs. Il est localisé à Saint-François, au Brûlé, au Colorado.
- Un secteur **Ntc** à constructibilité limitée ayant une vocation première de développement touristique, pouvant notamment recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif liés au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il est localisé au Bois de Nêfles, à Saint-François, au Brûlé, à la Montagne et à Saint-Bernard.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les occupations et utilisations autres que celles favorisant la préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Dans les zones Npf, N, Ntn et Ntc :

A l'intérieur du cœur du parc national :

- les travaux, constructions et installations ayant obtenus l'autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique, conformément à l'article L.331-4 du Code de l'Environnement, notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie, les constructions légères à usage touristique, les équipements DFCl etc.

En dehors du cœur du parc national :

- les aménagements liés à la mise en valeur touristique ou à l'ouverture de la zone au public : chemin de randonnées, sentiers de découverte et équipements légers de type kiosque ou abris ;

- les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la production, au stockage et à la desserte en eau et en énergie, et au traitement des eaux potables et usées si leur implantation dans la zone s'impose et soit rendue indispensable par des nécessités techniques et économiques impératives ;
- les infrastructures de transport de personnes, de marchandise ou d'énergie, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et économiques impératives et que des mesures de réduction et de compensation soient prises pour diminuer l'impact environnemental et paysager ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou pour des raisons de salubrité publique, en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 30 m²) réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les équipements DFCl (Dispositif de protection des Forêts Contre les Incendies).

Dans les zones N, Ntn et Ntc :

- les ouvrages, installations (y compris celles relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement) et équipements strictement nécessaires à la construction, à l'entretien, à l'exploitation et à l'insertion dans l'environnement de la Nouvelle Route du Littoral (RN1) sur le linéaire de l'infrastructure ;
- la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas créer d'extension et d'avoir un impact environnemental et paysager réduit ;
- l'implantation ou l'extension d'installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ;
- l'exploitation des carrières dans les périmètres définis au sein du Schéma Départemental des Carrières en vigueur ;
- la réalisation d'infrastructures de transport de personnes.

Dans les secteurs Ntn et Ntc :

- les constructions et installations légères d'intérêt collectif nécessaires à l'accueil du public ou liées à la pratique d'activités de loisirs (kiosques, rondavelles, abris, sanitaires, ...) sous réserve que leur surface plancher n'excède pas 20 m² ;

Dans les secteurs Ntc :

A l'intérieur du cœur du Parc national :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de commerce, artisanat ou touristique, dont l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 130 m² de surface de plancher, principalement pour la surveillance des établissements autorisés.

En dehors du cœur du Parc national :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de commerce, artisanat ou touristique, dont l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface plancher, principalement pour la surveillance des établissements autorisés.

Article N.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou installation admise sera desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

L'assainissement individuel est admis.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.
Les réseaux seront enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées, avec un recul de 10m au minimum.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Dans les zones N, Npf et Ntn :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages, aux installations (y compris celles relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement) et aux équipements strictement nécessaires à la construction, à l'entretien, à l'exploitation et à l'insertion dans l'environnement de la Nouvelle Route du Littoral (RN1) sur le linéaire de l'infrastructure.

En secteur Ntc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages, aux installations (y compris celles relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement) et aux équipements strictement nécessaires à la construction, à l'entretien, à l'exploitation et à l'insertion dans l'environnement de la Nouvelle Route du Littoral (RN1) sur le linéaire de l'infrastructure.

Dans les secteurs Ntn :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 4,50 m.

Dans les secteurs Ntc :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 7 m pour la hauteur maximale **H**
- 4 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 4m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ Aspect des toitures :

Les typologies de toitures admises sur la zone N sont les suivantes :

- Les toitures à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.
- Les toitures à 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sur au moins 70% de l'emprise des constructions.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ Aspect des façades :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ Intégration paysagère des espaces libres

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article N.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article N.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les terrains doivent conserver le caractère dominant d'espace naturel.