



Commune de Petite-Île

Département de La Réunion

Plan Local d'Urbanisme

4 — Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2017, modifié le 1^{er} septembre 2017

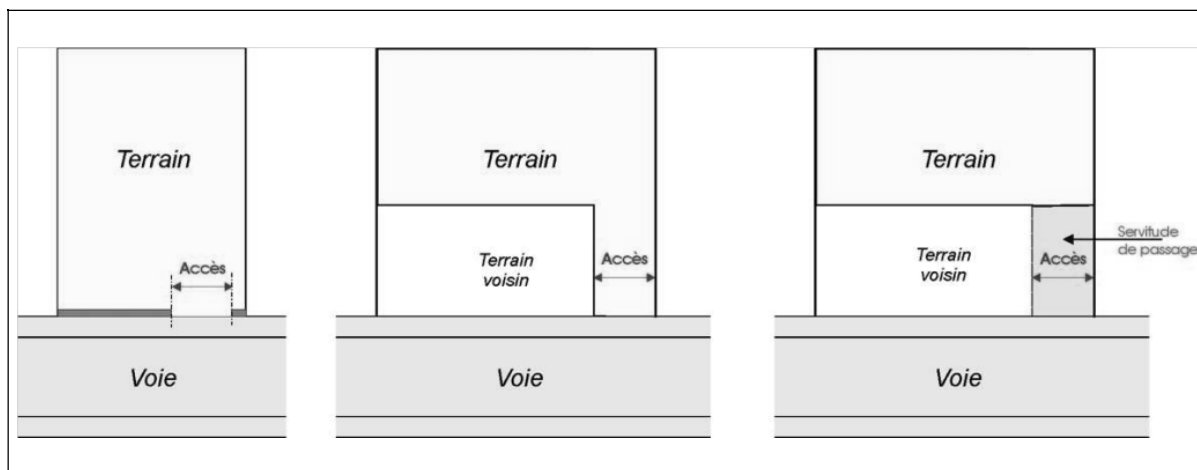
PLU approuvé le 09 Juin 2023 après modification simplifiée, révision avec examen conjoint et mise en compatibilité par déclaration de projet.

<u>DÉFINITIONS</u>	3
<u>TITRE 1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	14
<u>TITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	22
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB	23
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC	33
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UD	43
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE	52
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UEa	59
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UF	66
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UT	73
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ	81
<u>TITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	87
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	88
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ	99
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUE	109
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUF	116
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE AUS	122
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE AUT	132
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 2AU	117
<u>TITRE 4 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	119
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A	120
<u>TITRE 5 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	129
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N	130
<u>ANNEXES</u>	140

DÉFINITIONS

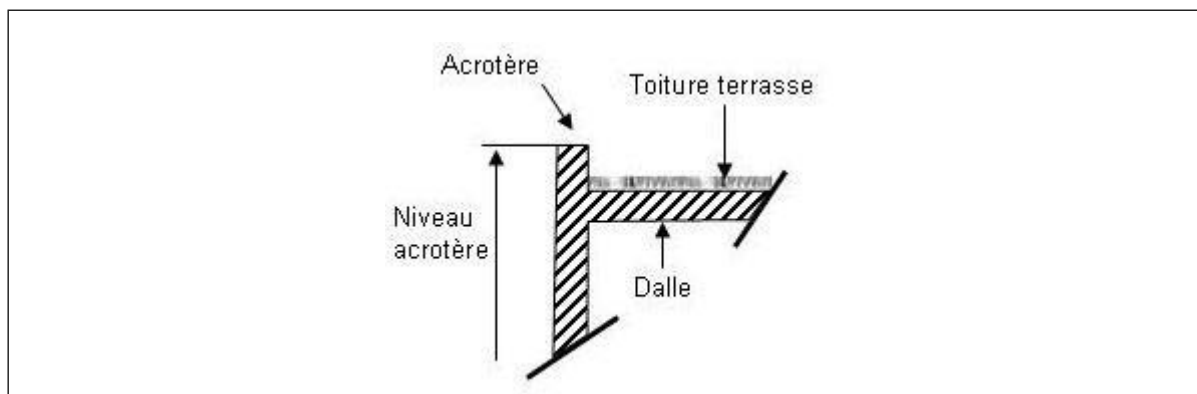
ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



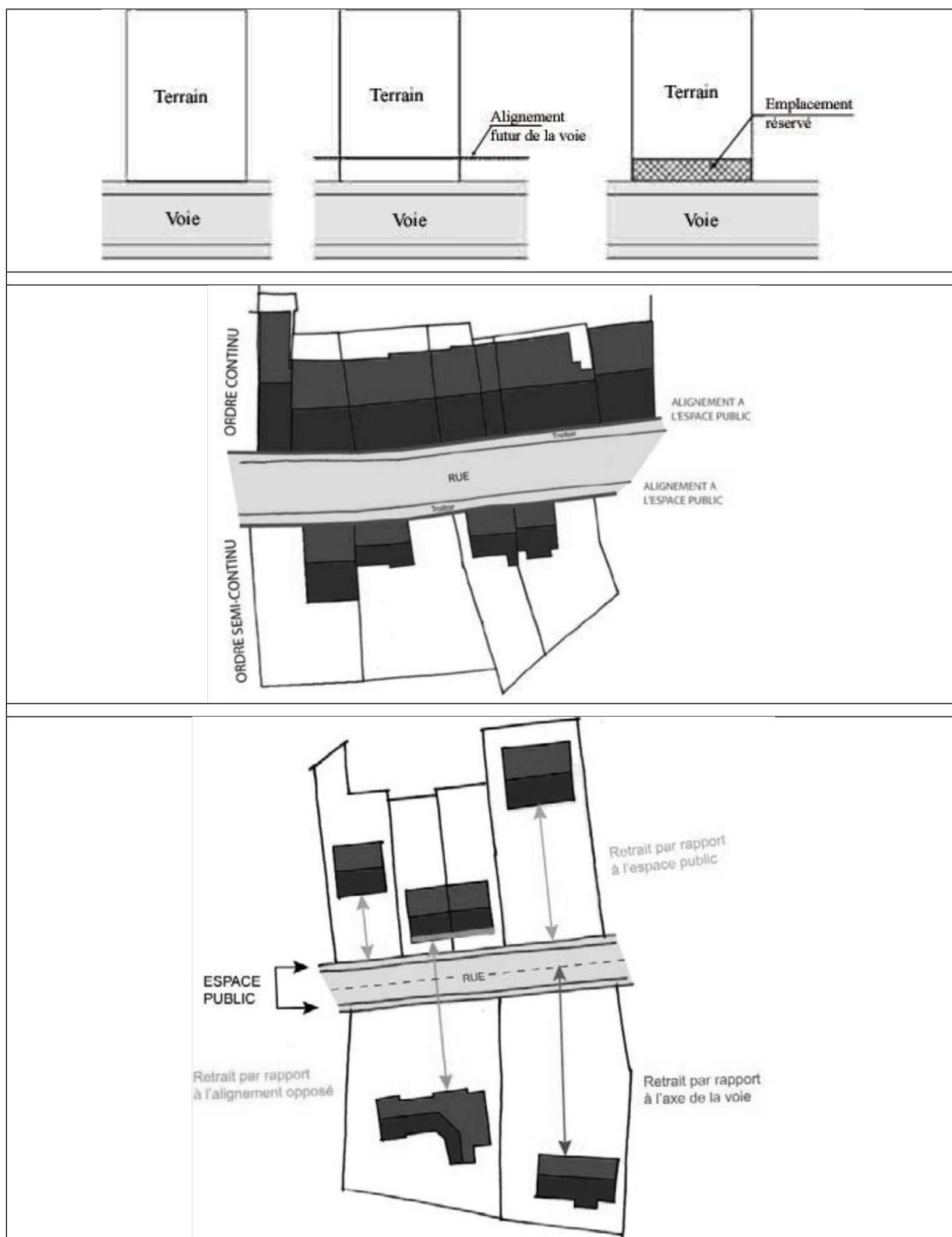
ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit en « retrait par rapport à l'alignement ».



ANNEXES

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires, non contiguës à la construction principale et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres tels que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels...

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

BUREAU

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».

CLÔTURE

Une clôture est une enceinte — constituée par un mur, une haie, un grillage ou encore une palissade — qui ferme l'accès d'un terrain. L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable auprès du Maire de la commune.

L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

COMBLES

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes-garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les résidences étudiantes avec services ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux-vannes (urines et matières fécales).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RÉSERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

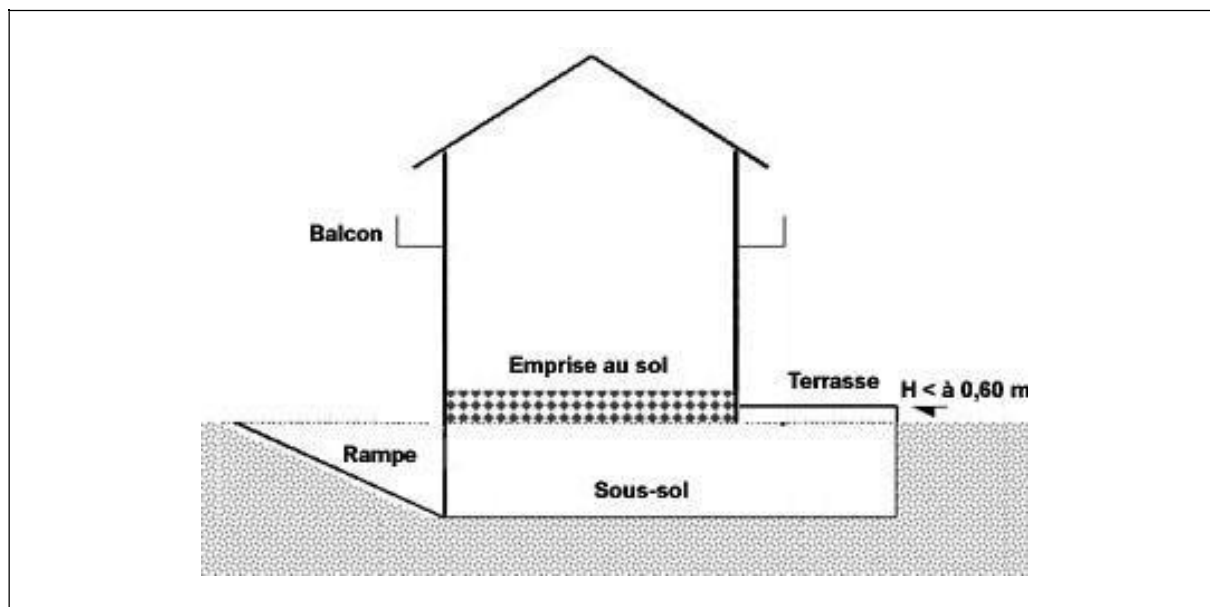
Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain. Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, les fenêtres faisant saillie, les balcons, les oriels, les éléments de modénatures, les profils des moulures et les auvents.



ENTREPÔT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tout locaux d'entreposage lié à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tout locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée en fonction du terrain naturel avant travaux.

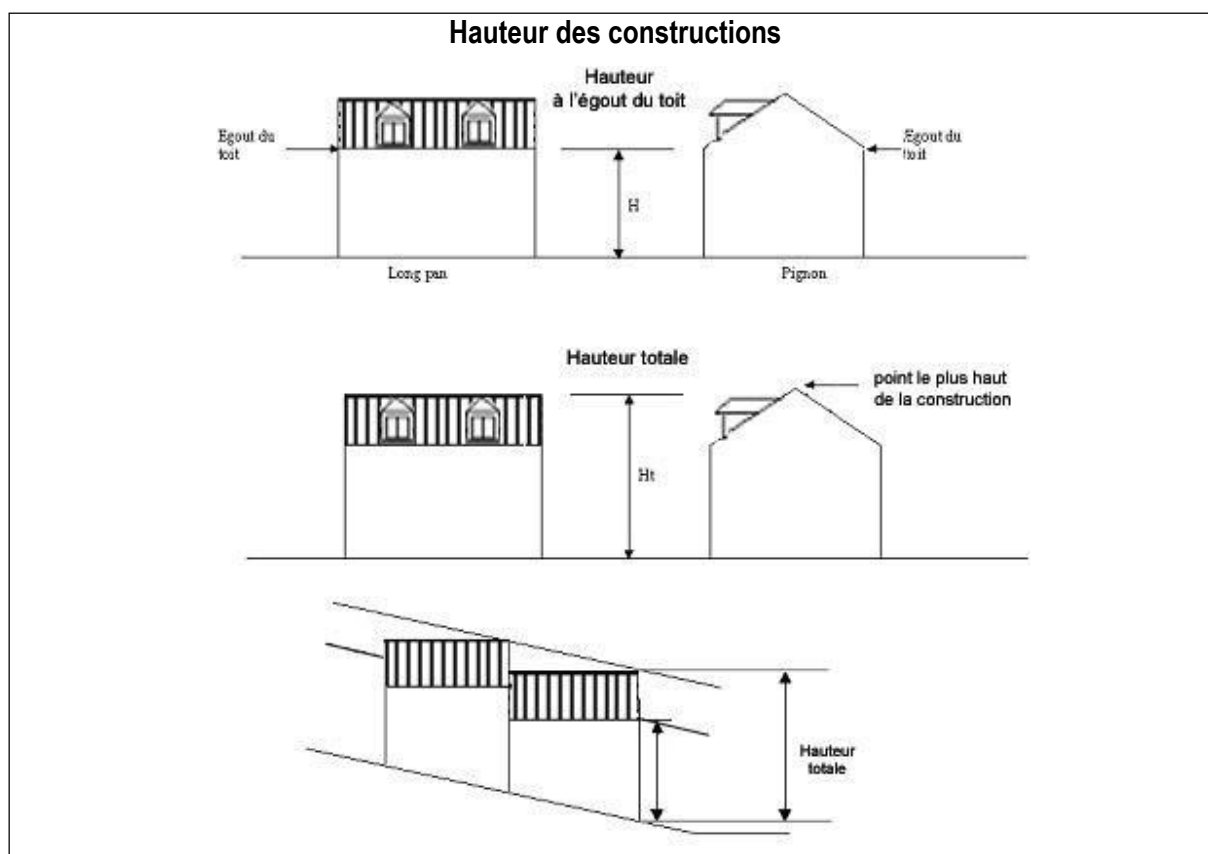
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du sol existant avant travaux en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain avant travaux.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures-terrasses.



INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'État.

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE / LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, etc.).

Ne sont pas compris dans la marge de recul les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels ainsi que les parties enterrées de constructions non visibles.

OCCUPATION DU SOL

Aujourd'hui, l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme définit neuf domaines d'activités pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol. Ces domaines d'activités sont repris dans les articles 1 et 2 du présent règlement. Il s'agit :

- 1- des constructions à usage d'habitation ;
- 2- des constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3- des constructions à usage de bureaux ;
- 4- des constructions à usage de commerces ;
- 5- des constructions liées à l'artisanat ;
- 6- des constructions liées à l'industrie ;
- 7- des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière
- 8- des constructions liées ou à la fonction d'entrepôt ;
- 9- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

L'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que « sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P. L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVÉE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie, mais ne desservant qu'une seule propriété.

TITRE 1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Petite-Île.

ARTICLE 2 — PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme dit « Règles générales de l'Urbanisme » à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, et R.111-15.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

2 – Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1 ° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2 ° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3 ° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2 ° et 3 ° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun

cas excéder trois ans. À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. »

3 – Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 – Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé ».

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Petite-Île couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles.

1 – Les zones urbaines

Les zones urbaines dites « zone U » couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone **UB** correspond à la zone urbaine du centre de l'agglomération de Petite Ile. Cette zone est constituée d'un tissu de densité moyenne occupé par de l'habitat ainsi que par la majorité des commerces, services et équipements publics.
- la zone **UC** correspond à la zone de densité moyenne couvrant le tissu urbain lâche et discontinu de la commune. Elle couvre également les centres ruraux organisés autour des équipements de proximité et de quelques commerces. A été délimité :
 - un sous-secteur **UCe** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.
- la zone **UD** couvre une urbanisation diffuse sous la forme de constructions individuelles. Le caractère rural paysager de la zone doit être préservé. A été identifié :
 - un sous-secteur **UDe** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.
- la zone **UE** est une zone réservée aux activités industrielles et/ou artisanales.

- la zone **UEa** accueille des activités de production, industrielles, et artisanales. Elle correspond au lotissement de la zone d'activité « Verger Hemery ».
- la zone **UF** correspond à la zone englobant les secteurs où sont regroupés les équipements publics structurants. Un sous-secteur **UFcim** a été créé et correspond à l'emplacement du futur cimetière.
- la zone **UT** est une zone réservée aux activités touristiques et de loisirs.
- la zone **UZ** couvre le territoire de la commune couvert par la ZAC Cambrai. Cette zone est à usage d'habitat et d'équipements.

2 – Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « zone AU » couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone **1AU** couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées destinées à être urbanisées à court et moyen terme. Ont été délimités :
 - un sous-secteur **1AUa** qui devra s'urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble et dont la densité devra tendre vers les objectifs du SAR tout en prenant en compte les contraintes topographiques, géologiques, physiques et techniques (assainissement, réseaux divers...);
- la zone **AUE** couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservées aux activités industrielles et/ou artisanales. Elles se situent sur Grande Anse à proximité de la ZA Verger Hemery.
- les zones **AUF et AUS** couvrent des zones naturelles partiellement ou non équipées réservées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la zone **AUT** couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservées aux activités touristiques et de loisirs.
- la zone **2AU** couvre des zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées à moyen et long terme. Leur réalisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du P. L.U. Dans cette attente les possibilités de construire sont nulles. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation seulement lorsque l'ensemble des zones 1AU auront été urbanisées ou du moins en cours d'urbanisation. A été identifié :
 - un sous-secteur **2AUe** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.

3 – Les zones agricoles

Les zones agricoles dites « zone A » couvrent les parties agricoles du territoire.

- La zone **A** couvre les espaces naturels de richesses agricoles correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique et gérée sur la base de la notion de S.M.I. La majeure partie de cette zone se situe en périmètre irrigué ; elle recouvre des espaces naturels importants où l'activité agricole prédomine. Ont été délimités :
 - un sous-secteur **Ac** destiné à recevoir les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des établissements de formation et d'insertion dans le domaine de l'activité agricole ;
 - un sous-secteur **Acu** correspondant aux zones agricoles situées dans la zone de coupure d'urbanisation où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages ;
 - un sous-secteur **Ad** correspondant aux zones agricoles à protéger en raison de leur proximité du site de Grand Anse et aux projets touristiques inclus dans la Zone d'Aménagement Liée à la Mer du SMVM où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages ;
 - un sous-secteur **Ae** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin - Bras de la Plaine, où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages, excepté les infrastructures d'intérêt collectif.

4 – Les zones naturelles

Les zones naturelles dites « zone N » couvrent les parties de territoire à protéger.

- La zone **N** couvre les espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leurs sites ou des risques naturels. Ont été délimités :
 - un sous-secteur **Na** recouvrant des sites d'habitat situé sur la bande littorale, dans lequel est admise la reconstruction des bâtiments existants sous certaines conditions ;
 - un sous-secteur **Nb** correspondant au site de Grand Anse pour la création d'un équipement public compatible avec le SMVM et le SAR ;
 - un sous-secteur **Ne** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin - Bras de la Plaine, où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite excepté les infrastructures d'intérêt collectif ;
 - un sous-secteur **Nce** correspondant aux corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite ;

- un sous-secteur **Ncu** correspondant aux zones naturelles situées dans la zone de coupure d'urbanisation où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite ;
- un sous-secteur **Ntl** recouvrant le site d'intérêt touristique de « la Baie de Grand Anse », liée à la ZALM, la sortie de Grande Anse qui surplombe la baie de Manapany et une partie du Domaine du Relais. Ce sous-secteur est également situé sur l'entrée ouest de la commune à Anse les Bas le long de la RN2 et sur l'entrée Est depuis Saint Joseph. Ces sites sont destinés à des activités touristiques et de loisirs ;
- un sous-secteur **Np** correspondant au périmètre du cœur du parc naturel régional où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite.

ARTICLE 4 — ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUE ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1 ° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2 ° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 5 — RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION

- 1 – L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 – Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3 – Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

Article 6.-. DISPOSITIONS DÉROGATOIRES À LA LOI SUR LES VOIES BRUYANTES

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme, prévoit le principe d'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies bruyantes (Loi Barnier). Cependant, le PLU de Petite-Ile positionne une de ses principales zones touristiques le long de la RN2, en compatibilité avec le SAR dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Sont également concernées des parcelles à vocation résidentielle (zonage U et 1AU) et une zone destinée à un équipement public majeur.

L'application stricte de la loi Barnier priverait Petite-Ile d'une grande partie des terrains à vocation touristiques et pourrait compromettre l'aménagement global de la zone. C'est le cas des parcelles évoquées qui compte tenu de leur faible largeur et de leur topographie empêche toute construction en cas d'application stricte de la loi.

Cependant, l'article L 111-6 prévoit une dérogation lorsque des circonstances grèvent considérablement les possibilités d'implantation des bâtiments.

Ainsi, en raison de l'enjeu économique et social lié à la mise en valeur de ces zones. Il est nécessaire de réduire la largeur de cette bande inconstructible à 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2. Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée dans cette bande à l'exception des parkings et des espaces de jeux de plein air et des bâtiments destinés au commerce ou à la formation autorisés dans les zones visées.

Des dispositifs de type talus boisés (merlons) ou panneaux de lattes de bois doublé de plexiglas (comme ceux déjà existants sur cette voie de déviation et conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996) devront être installés par les aménageurs lors de l'implantation de nouvelles structures, entre la route et l'alignement de la parcelle à aménager.

TITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre de l'agglomération de Petite Ile constituée d'un tissu de densité moyenne occupé par de l'habitat ainsi que par la majorité des commerces, services et équipements publics. Elle se caractérise par un tissu urbain plus ou moins continu.

Pour les parties de la zone UB concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les petite-ilois dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions liées à l'industrie.
- 2 – Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UB.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 – Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 – L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UB.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UB.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UB.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de faite de la voie.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UB.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

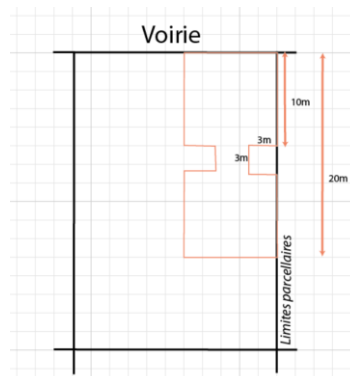
Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition soit :

- Qu'elles se situent dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.
- D'une largeur de parcelle inférieure à 15 mètres.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.

En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 mètres il convient de limiter la mitoyenneté à 10 mètres maximum d'un seul tenant en libérant notamment un espace libre minimal de 3 m x 3m entre la limite de mitoyenneté et les façades de la construction.

Si une construction est implantée en retrait de ces limites, la marge de recul minimale doit être égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum, à l'exception des éléments décrits dans la partie 3 — *exceptions*.



2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie).

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous réserve d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

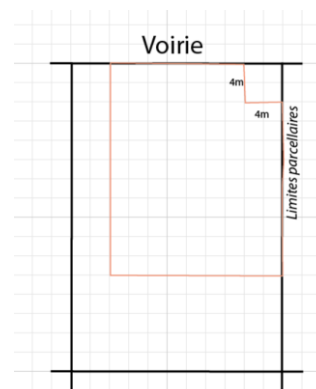
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons.

4 – Autres règles relatives aux alignements et recul

En cas de retrait de 2 mètres, seules des ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie) sont autorisées.

En cas d'implantation sur 2 limites contiguës, un espace libre minimal de 4 m x 4m doit être maintenu à l'angle des deux limites.



ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes, non contiguës aux habitations, doivent être en tout point distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci.

ARTICLE UB.9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé sous réserve du respect de l'article UB.13.

ARTICLE UB.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

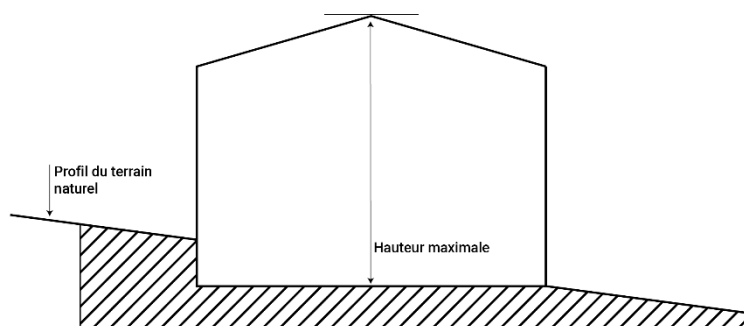


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtiage. En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section). (cf. croquis explicatif, annexe 2).

Dans le cas de constructions implantées sur des terrains de plus de 10 % de pente, il est toléré, en fonction de la topographie du terrain, 1,50 mètre de plus à l'égout du toit. Les parties visibles autres que les combles doivent s'inscrire entre deux plans parallèles au terrain après travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtiage.

Dans le cas des toitures en pentes les combles peuvent être aménagés.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

ARTICLE UB.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

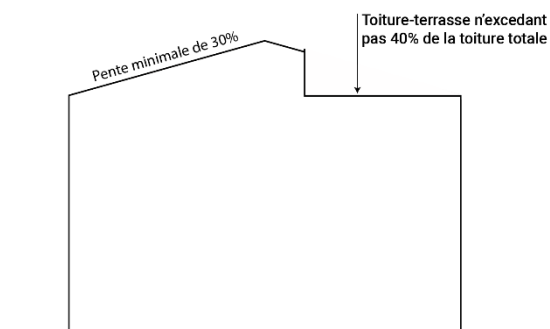


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdit :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandé :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas d'un terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres, les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE UB.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ; pour toute opération de logements collectifs (financés ou non financés par un prêt aidé de l'Etat), 20 % de l'espace dédié au stationnement aérien devront être perméables.
- c) pour les constructions à usage de commerces, de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;
- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;
- e) Pour les nouveaux projets d'équipements, une surface de stationnement d'au moins 35 % de la salle de spectacle est requise.
- f) Pour les sites d'installations sportives comportant un vestiaire d'au moins 30 m², 20 places minimum de stationnement doivent être prévues.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas de mutualisation possible dans un rayon de 300 mètres pour les constructions et équipements publics, le nombre de places requises peut être diminué de 50%.

Pour les équipements existants, il n'est pas fixé d'exigence chiffrée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UB.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 25 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction, sur un terrain abritant du logement individuel, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum séparent ce dernier de l'implantation de la construction.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement, sur un terrain abritant du logement collectif, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum séparent ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

Des bandes enherbées ou boisées sur une profondeur de 10 m de part et d'autre du lit majeur des rivières et des ravines sont à réaliser afin d'assurer les continuités écologiques et paysagères sans rupture de l'océan vers les Hauts.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC, de densité moyenne, couvre le tissu urbain lâche et discontinu de la commune. Elle couvre de même les centres ruraux organisés autour des équipements de proximité tels que les écoles et de quelques commerces. Ces centres, au caractère semi-rural, assurent les premiers services auprès d'une population vivant à proximité et ont pour vocation de regrouper la population éparse.

La zone UC comprend un sous-secteur :

- un sous-secteur **UCe** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.*

Pour les parties des zones UC concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les petite-ilois dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions liées à l'industrie.
- 2 – Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UC.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1– Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
2. – Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
3. – L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte

pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

4. – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UC.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UC.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UC.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de faite de la voie.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UC.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

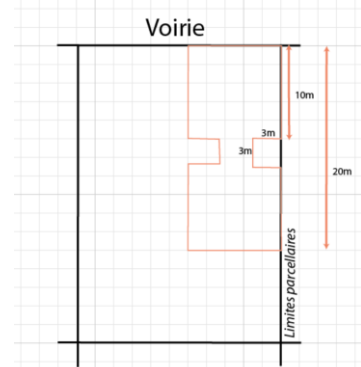
Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition soit :

- Qu'elles se situent dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.
- D'une largeur de parcelle inférieure à 15 mètres.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.

En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 mètres il convient de limiter la mitoyenneté à 10 mètres maximum d'un seul tenant en libérant notamment un espace libre minimal de 3 m x 3m entre la limite de mitoyenneté et les façades de la construction.

Si une construction est implantée en retrait de ces limites, la marge de recul minimale doit être égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum, à l'exception des éléments décrits dans la partie 3 — *Exception* ci-après.



2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie).

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous réserve d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

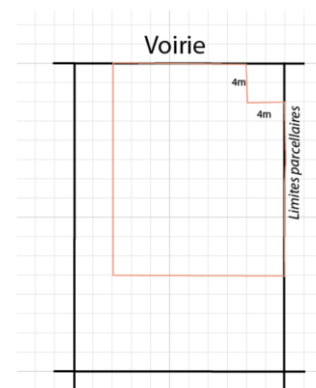
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons.

4 – Autres règles relatives aux alignements et recul

En cas de retrait de 2 mètres, seules des ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie) sont autorisées.

En cas d'implantation sur 2 limites contiguës, un espace libre minimal de 4 m x 4m doit être maintenu à l'angle des deux limites.



ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes non contiguës aux habitations doivent être en tout point distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci.

ARTICLE UC.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.4 concernant l'assainissement des eaux usées et de l'article UC.13 concernant la perméabilité.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

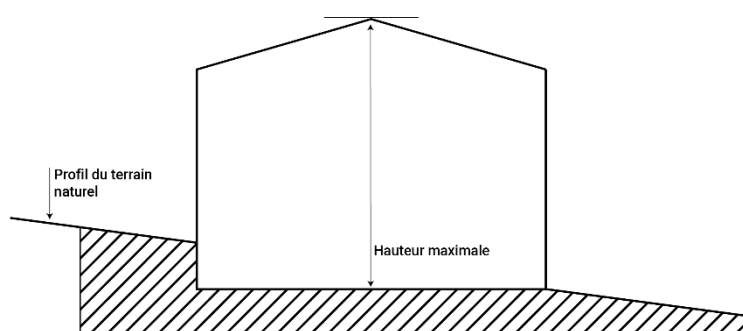


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section). (cf. croquis explicatif, annexe 2).

Dans le cas de constructions implantées sur des terrains de plus de 10 % de pente, il est toléré, en fonction de la topographie du terrain, 1,50 mètre de plus à l'égout du toit. Les parties visibles autres que les combles doivent s'inscrire entre deux plans parallèles au terrain après travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Dans le cas des toitures en pentes les combles peuvent être aménagés.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

Pour UCe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant après travaux.

ARTICLE UC.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

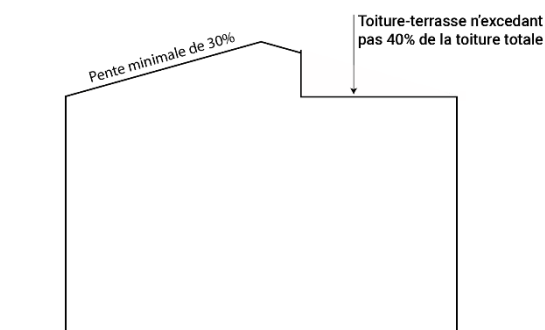


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdit :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandé :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE UC.12 — STATIONNEMENT

2 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ;

Pour toute opération de logements collectifs (financés ou non financés par un prêt aidé de l'Etat), 20 % de l'espace dédié au stationnement aérien devront être perméables.

- c) pour les constructions à usage de commerces, de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;
- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;

- e) Pour les nouveaux projets d'équipements, une surface de stationnement d'au moins 35 % de la salle de spectacle est requise.
- f) Pour les sites d'installations sportives comportant un vestiaire d'au moins 30 m², 20 places minimum de stationnement doivent être prévues.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas de mutualisation possible dans un rayon de 300 mètres pour les constructions et équipements publics, le nombre de places requises peut être diminué de 50%.

Pour les équipements existants, il n'est pas fixé d'exigence chiffrée.

3 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - o 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m²;
 - o 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UC.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 30 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction, sur un terrain abritant du logement individuel, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum séparent ce dernier de l'implantation de la construction.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement, sur un terrain abritant du logement collectif, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum séparent ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.
Des bandes enherbées ou boisées sur une profondeur de 10 m de part et d'autre du lit majeur des rivières et des ravines sont à réaliser afin d'assurer les continuités écologiques et paysagères sans rupture de l'océan vers les Hauts.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD couvre une urbanisation diffuse sous la forme de constructions individuelles. Le caractère rural paysager de la zone doit être préservé.

La zone UD comprend un sous-secteur :

- *un sous-secteur **UDe** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.*

Pour les parties de la zone UD concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les petite-ilois dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions liées à l'artisanat sauf celles autorisées à l'article 2.
- 2 – Les constructions liées à l'industrie.
- 3 – Les constructions à usage d'entrepôts.
- 4 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UD.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1– Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2– L'extension, l'amélioration et la reconstruction des bâtiments existants, habités et desservis, dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée.
- 3 – Les annexes agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole déjà existante.
- 4 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UD.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UD.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UD.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite de faite de la voie.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UD.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

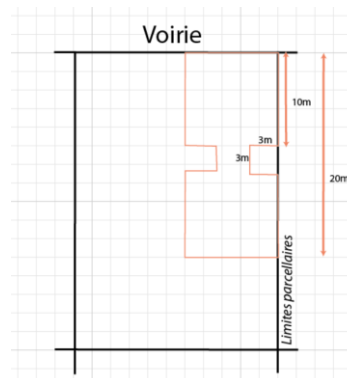
Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition soit :

- Qu'elles se situent dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.
- D'une largeur de parcelle inférieure à 15 mètres.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.

En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 mètres, il convient de limiter la mitoyenneté à 10 mètres maximum d'un seul tenant en libérant notamment un espace libre minimal de 3 m x 3 m entre la limite de mitoyenneté et les façades de la construction.

Si une construction est implantée en retrait de ces limites, la marge de recul minimale doit être égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum, à l'exception des éléments décrits dans la partie 3 — *exceptions* ci-dessous.



2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie).

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

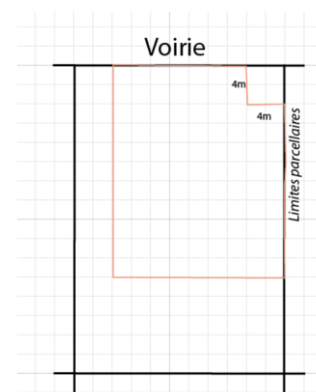
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons.

4 – Autres règles relatives aux alignements et recul

En cas de retrait de 2 mètres, seules des ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie) sont autorisées.

En cas d'implantation sur 2 limites contiguës, un espace libre minimal de 4 m x 4m doit être maintenu à l'angle des deux limites.



ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes non contiguës aux habitations doivent être en tout point distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci.

ARTICLE UD.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux.

ARTICLE UD.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

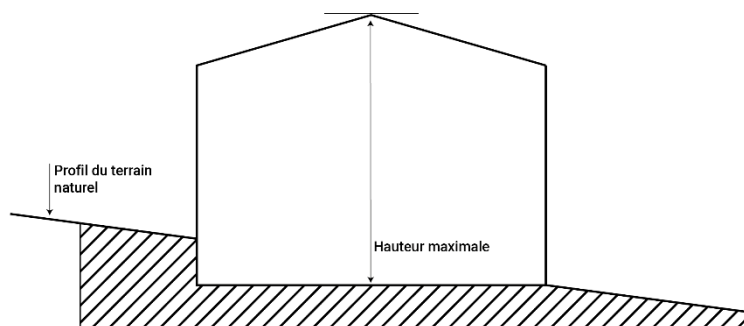


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage. En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section). (cf. croquis explicatif, annexe 2).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

Pour UDe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant après travaux.

ARTICLE UD.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

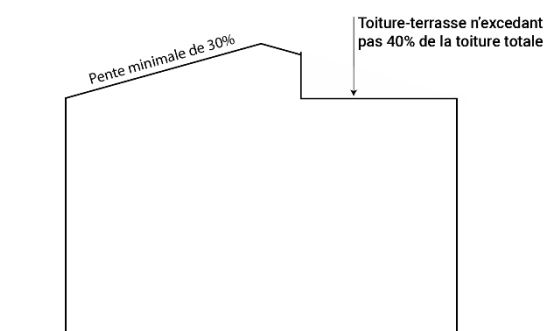


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdit :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandé :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas d'un terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE UD.12 — STATIONNEMENT

1 — Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ;

Pour toute opération de logements collectifs (financés ou non financés par un prêt aidé de l'Etat), 20 % de l'espace dédié au stationnement aérien devront être perméables.

- c) pour les constructions à usage de commerces, de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;
- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 — Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UD.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 35 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum séparent ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

Des bandes enherbées ou boisées sur une profondeur de 10 m de part et d'autre du lit majeur des rivières et des ravines sont à réaliser afin d'assurer les continuités écologiques et paysagères sans rupture de l'océan vers les Hauts.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE couvre une zone réservée aux activités industrielles et/ou artisanales.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les petite-ilois dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 — Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UE.2.
- 2 — Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de bureaux.
- 4 — Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 — Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

- 1 — Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements et qu'elles se situent dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- 2 — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter les nuisances ou dangers pour le voisinage.
- 3 — Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UE.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UE.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UE.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE UE.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

Les dépendances et les extensions de 3,50 mètres de hauteur maximale peuvent être implantées en limite séparative.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein.

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baies servant à éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou de locaux habitables.

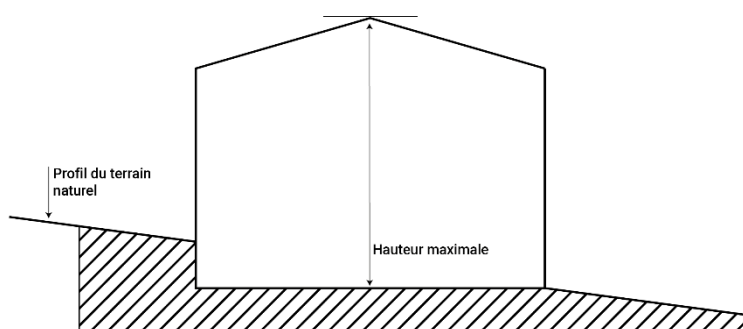
Les constructions à usage d'annexes, non contiguës aux habitations doivent être en tous points distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée,

ARTICLE UE.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, annexes comprises, ne pourra pas excéder 70 % de l'unité foncière.

ARTICLE UE.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).



| Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Les bâtiments industriels dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) sont exemptés des règles maximales de hauteur.

Les constructions en façades sur la RN2 ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout.

ARTICLE UE.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

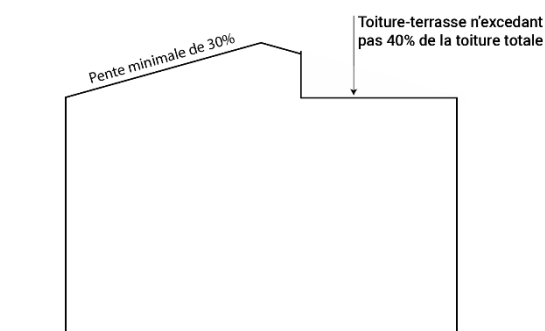


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdit :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandé :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - o tôle peinte ou à peindre ;
 - o bois (bardeaux ou clin) ;
 - o chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits. La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE UE.12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. La surface dédiée au stationnement ne peut être inférieure à 50 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE UE.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 10 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UEa

La zone UEa accueille des activités de production, industrielles, et artisanales. Elle correspond au lotissement de la zone d'activité « Verger Hemery ».

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les petite-ilois dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 — Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UEa.2.
- 2 — Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de bureaux.
- 4 — Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 — Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UEa.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 — Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.
- 2 — Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEa.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 — Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des déchets.

Les accès sur la RN 2 sont interdits sauf en ce qui concerne la sortie des véhicules de transport agricole selon des règles et des périodes déterminées par arrêté municipal.

Cette règle ne s'applique pas à la distribution de carburant, sous réserve de l'avis favorable de la DDT en matière de sécurité routière.

2 — Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie dont notamment une emprise minimale de 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse de plus de 30 mètres de long doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UEa.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents doivent être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le fossé ou réseau d'eaux pluviales d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

Les réseaux câblés sur lot seront entièrement souterrains.

Les coffrets basse tension seront implantés en limite séparative de l'espace public. La puissance maximum disponible par lot sera de 36 KVa, au-delà, les transformateurs privés nécessaires sont à la charge du propriétaire et doivent être intégrés au volume bâti.

ARTICLE UEa.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UEa.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN 2. Cette règle ne s'applique pas aux installations liées à la distribution de carburant sous réserve de l'avis favorable de la DDT en matière de sécurité routière.

Pour toutes les autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les postes de transformation type MP2 doivent être implantés dans la marge de recul ainsi déterminée entre la limite d'implantation des constructions et l'emprise de la voie principale du lotissement.

Des dégagements de visibilité à l'intersection de toutes les voies ouvertes à la circulation automobile doivent être prévus tels que tout point des clôtures et des constructions nouvelles soit implanté à l'extérieur d'un polygone reliant des points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée augmentée de 4 mètres (cf. croquis explicatif, annexe 4).

ARTICLE UEa.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres.

Si l'une des constructions voisines est déjà implantée sur l'une des limites séparatives, le choix de cette même limite est recommandé.

Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UEa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

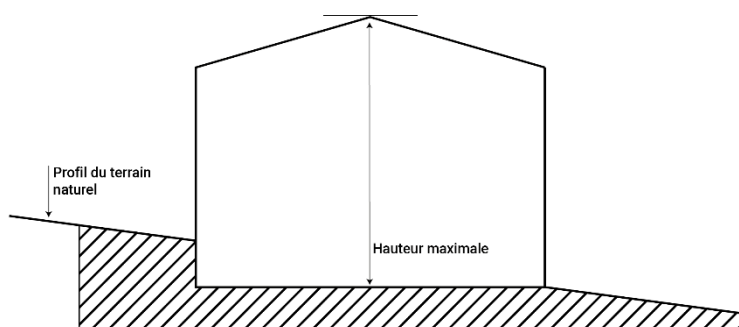
Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot, doivent être à une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE UEa.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie du lot.

ARTICLE UEa.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).



■ Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Toutefois, il peut être admis, pour des installations dont les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques (ventilation, cage d'ascenseur...) sont exemptés de la règle des hauteurs.

ARTICLE UEa.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou aspects extérieurs 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.

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

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Toitures

Elles seront à 2 pans avec le faite dans le sens de la plus grande dimension. Dans la mesure où les lignes principales de faite et d'égout de toit respectent, en parallèle, cette prescription, d'autres organisations concernant des parties secondaires d'un bâtiment pourront être conçues (retours perpendiculaires décrochés, 3 ou 4 pentes, etc.).

L'aire couverte pour la protection des pompes de distribution de carburant est exclue de cette règle.

Des couvertures autres qu'à 2 pans avec faites peuvent être admises si elles se réfèrent aux mêmes règles de lignes dominantes soulignées, par exemple, sous la forme de toitures en coque ou voûte de métal.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

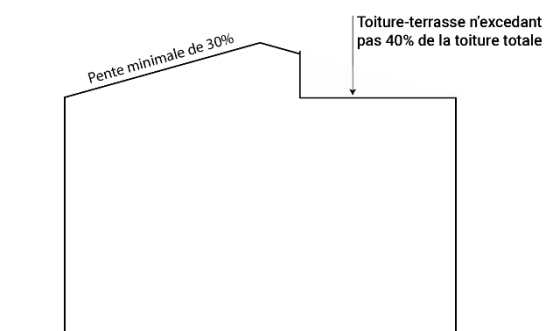


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Les couvertures et bordages en tôle non peinte sont interdits. Les couleurs seront choisies sur une palette fournie par le maître d'ouvrage. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

3 – Clôtures

La clôture sur voie, en limite du domaine public, est obligatoire et sera constituée par une grille posée sur un mûr bahut de hauteur variable ; les grilles devront avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre, sans que la hauteur maximale de la clôture ne puisse dépasser 2,30 mètres. Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les clôtures seront doublées par une haie vive.

Elles devront intégrer les coffrets basse tension en attente sur la limite séparative.

Les clôtures latérales et de fonds de lots n'excéderont pas une hauteur de 2,30 mètres devront être végétalisées, dans le cas des clôtures le long de la RN 2, celles-ci devront être transparentes (grille peinte posée sur un mur bahut de hauteur variable) et doublées de haies vives. Les murs pleins sont interdits.

Ne seront pas admises les grilles réalisées en fer à béton et les clôtures en feuilles de tôles.

4 – Il est recommandé d'éviter :

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels, les enduits autres que ceux lissés, les bois vernis ;
- d'implanter en façade sur voie ou en toiture, visible depuis l'espace public, les climatiseurs, chauffe-eau solaire, antennes paraboliques.

5 – Il est recommandé :

- d'employer les matériaux de couverture suivants : tôle peinte ou à peindre ondulée, plane, nervurés de l'industrie ;
- la couleur des tôles en couverture et en bardage sera choisie parmi la gamme des verts, rouges rouille, gris clairs ou sable ;
- que les toitures-terrasses tolérées devront si possible être végétalisées.

6 – Façades

Les façades sud des constructions implantées en bordure de la RN 2 devront être traitées comme des façades principales.

7 – Stockage ou dépôt

Tout stockage ou dépôt lié aux activités doivent être camouflés par du bâti ou des écrans végétaux.

8 – Enseignes et la publicité

Toute publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.

Les enseignes comportant des indications de firme ou de marque ne sont pas autorisées que sous condition :

- elles seront implantées dans le volume général des bâtiments ;
- elles devront être réalisées en lettrage autonome sans support de panneaux ;
- elles pourront être lumineuses ;
- elles ne devront pas excéder une hauteur de 1/6 de celle du bâtiment et sont limitées à un maximum de 1,50 mètre ;
- elles sont proscrites sur clôture de voie.

Les préenseignes sont interdites. Une signalétique coordonnée sur l'ensemble du territoire de la zone permettra le repérage de l'entreprise.

ARTICLE UEa.12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. La surface dédiée au stationnement ne peut être inférieure à 20 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 8 places.

ARTICLE UEa.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 10 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone UF englobe les secteurs où sont regroupés les équipements publics structurants tels que le collège, le complexe sportif ou encore la déchetterie...

*La zone UF comprend un sous-secteur **UFcim** correspondant à l'emplacement du futur cimetière.*

Pour les parties de la zone UF concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 — Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 — Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de commerce.
- 4 — Les constructions à usage de bureaux.
- 5 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 — Les constructions liées à l'industrie.
- 7 — Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8 — Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 — La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, est interdite.
- 10 — Les travaux ayant pour effet de modifier des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 11— Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UF.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.

Pour UFcim :

Seuls sont autorisés les équipements et installations liées aux activités et services funéraires.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UF.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UF.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UF.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques. Dans ce cas le retrait sera au minima d'un mètre.

Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UF.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans ce cas le retrait sera au minima d'un mètre

Exception :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UF.9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé sous réserve du respect de l'article UF.13.

ARTICLE UF.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

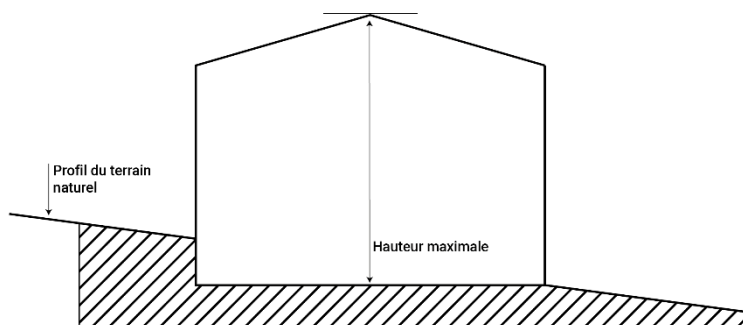


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

ARTICLE UF.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, doivent être dans des tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

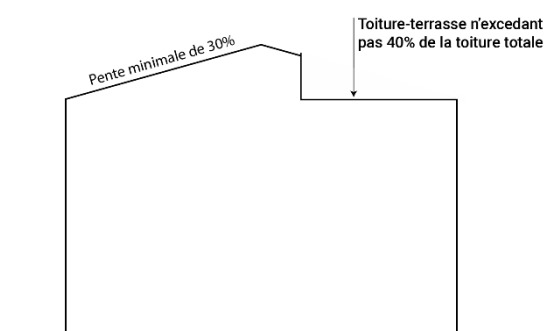


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdit :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 6 du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdites les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Est interdite la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UF.12 — STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés : 1 place de stationnement par logement.

Pour les nouveaux projets d'équipements, une surface de stationnement d'au moins 35 % de la salle de spectacle est requise.

Pour les sites d'installations sportives comportant un vestiaire d'au moins 30 m², 20 places minimum de stationnement doivent être prévues.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas de mutualisation possible dans un rayon de 300 mètres pour les constructions et équipements publics, le nombre de places requises peut être diminué de 50%.

Pour les équipements existants, il n'est pas fixé d'exigence chiffrée.

1 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UF.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre à hauteur de 20 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UT

La zone UT couvre des zones réservées aux activités touristiques et de loisirs.

Pour les parties de la zone UT concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexées au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UT.2.
- 2 – Les constructions à usage de commerce, excepté celle indiquée à l'article UT.2.
- 3 — Les constructions à usage de bureaux.
- 4 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 — Les constructions liées à l'industrie.
- 6 – Les constructions à usage d'entrepôt.
- 7 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UT.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

- 1 – Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements touristiques et de loisirs et qu'elles se situent dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- 2 – Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à la vocation touristique. 3
— Les constructions à vocation touristique à condition qu'il s'agisse d'opérations d'ensemble telles que des complexes hôteliers, des hôtels-restaurants, des villages vacances...
- 4 — L'amélioration, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas la surface de plancher autorisée.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UT.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UT.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UT.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UT.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

Les dépendances et les extensions de 3,50 mètres de hauteur maximales peuvent être implantées en limite séparative.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un recul égal à la demi-hauteur à l'égout du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

3 – Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

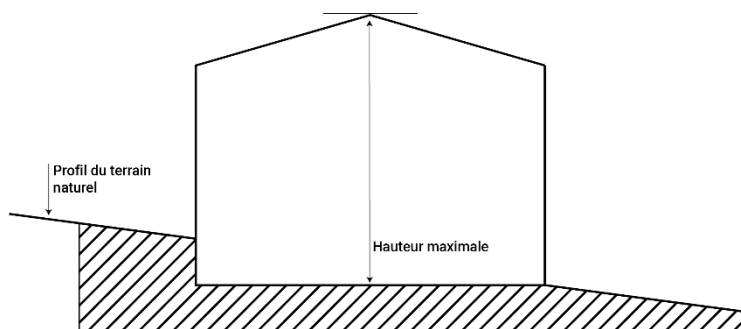
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UT.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, annexes comprises, ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UT.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).



■ Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UT.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 — Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

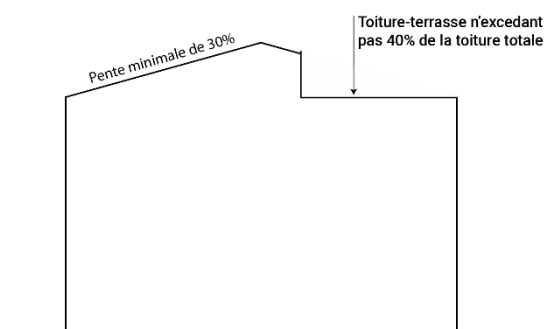


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandés :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 — Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôtures en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètres de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE UT.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements touristiques et de loisirs : 1,5 place de stationnement par logement ;
- b) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 1 chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UT.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 40 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ englobe le territoire de la commune de Petite-Île couvert par la ZAC Cambrai. Cette zone est à usage d'habitat et d'équipements.

Pour les parties de la zone UZ concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra s'appuyer sur le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage de bureaux.
- 2 Les constructions liées à l'artisanat.
- 3 – Les constructions liées à l'industrie.
- 4 – Les constructions à usage d'entrepôt.
- 5 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6– Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UZ.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1– Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 – Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

ARTICLE UZ.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes (individuels ou regroupés) conformément à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

4 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UZ.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UZ.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE UZ.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

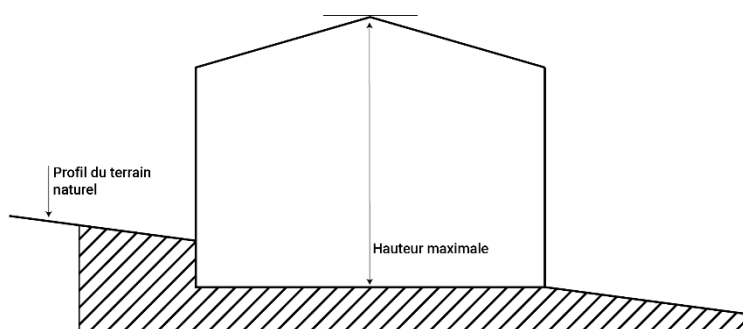
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZ.9 — EMPRISE AU SOL

Non règlementé sous réserve du respect de l'article UZ.13.

ARTICLE UZ.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).



| Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le cas de constructions implantées sur des terrains de plus de 10 % de pente, il est toléré, en fonction de la topographie du terrain, 1,50 mètre de plus de hauteur totale.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

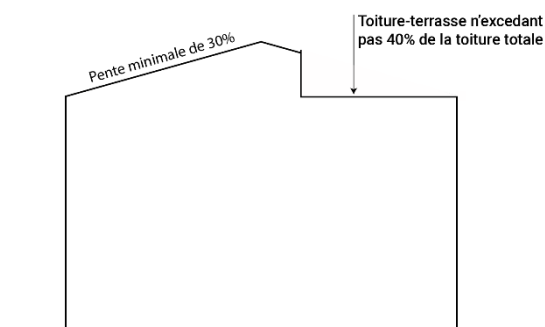
ARTICLE UZ.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).



| Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- l'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ;
- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
- les façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations de matériaux.

ARTICLE UZ.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ;
- c) pour les constructions à usage de commerces (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;
- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;
- e) pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;
- f) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m²;
 - 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m²;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UZ.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 10 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum sépare ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé, lorsque cela est possible, de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

TITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser à ouvrir dans un premier temps sont identifiées avec le chiffre 1, soit 1AU.

La zone 1AU couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées destinées à être urbanisées à court et moyen terme.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs :

- *un sous-secteur **1AUa** qui devra s'urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble et dont la densité devra tendre vers les objectifs du SAR tout en prenant en compte les contraintes topographiques, géologiques, physiques et techniques (assainissement, réseaux divers,...);*

Pour les parties des zones 1AU concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions liées à l'industrie.
- 2 – Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1 AU.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1– Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2– Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 – L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

Pour 1AUa :

Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles se fassent sous forme d'opérations d'ensemble et dont la densité devra tendre vers les objectifs du SAR tout en prenant en compte les contraintes topographiques, géologiques, physiques et techniques (assainissement, réseaux divers, ...).

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la

sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE 1 AU.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1 AU.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE 1 AU.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite de faite de la voie.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE 1 AU.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

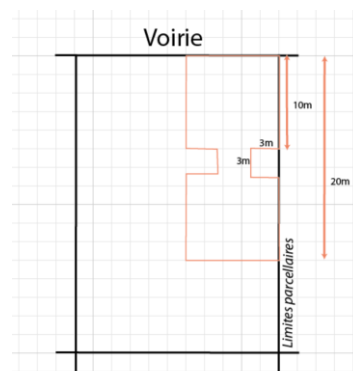
1— Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition soit :

- Qu'elles se situent dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.
- D'une largeur de parcelle inférieure à 15 mètres.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.

En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 mètres il convient de limiter la mitoyenneté à 10 mètres maximum d'un seul tenant en libérant notamment un espace libre minimal de 3 m x 3 m entre la limite de mitoyenneté et les façades de la construction.



Si une construction est implantée en retrait de ces limites, la marge de recul minimale doit être égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum, à l'exception des éléments décrits dans la partie 3 — *Exception* ci-après.

2— Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie).

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

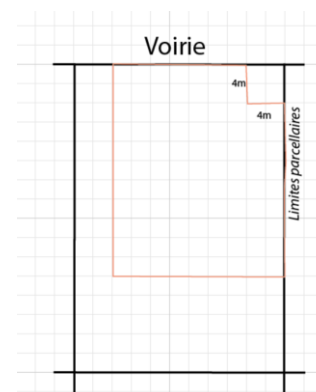
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons.

4- Autres règles relatives aux alignements et recul

En cas de retrait de 2 mètres, seules des ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie) sont autorisées.

En cas d'implantation sur 2 limites contiguës, un espace libre minimal de 4 m x 4m doit être maintenu à l'angle des deux limites.



ARTICLE 1 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes non contiguës aux habitations doivent être en tous points distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci.

ARTICLE 1 AU.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière sous réserve du respect des dispositions de l'article 1 AU.4 concernant l'assainissement des eaux usées et de l'article 1AU.13 concernant la perméabilité.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

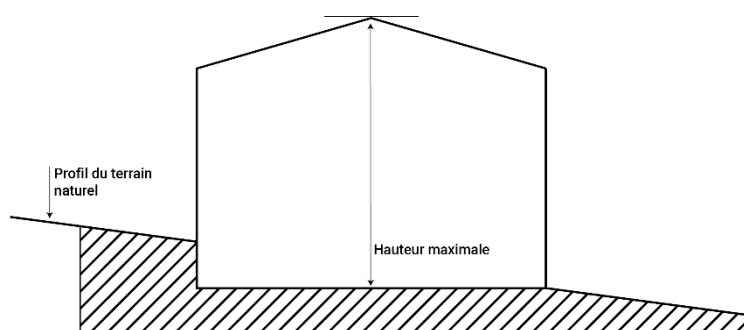


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section). (cf. croquis explicatif, annexe 2).

Dans le cas de constructions implantées sur des terrains de plus de 10 % de pente, il est toléré, en fonction de la topographie du terrain, 1,50 mètre de plus à l'égout du toit. Les parties visibles autres que les combles doivent s'inscrire entre deux plans parallèles au terrain après travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Dans le cas des toitures en pentes les combles peuvent être aménagés.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

Pour 1AUe :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant après travaux.

ARTICLE 1AU.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 — Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

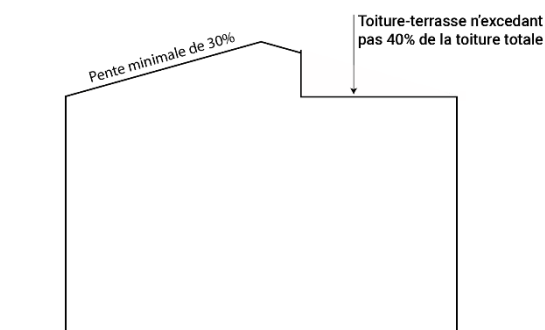


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandés :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 — Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôtures en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètres de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE 1AU.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ;

Pour toute opération de logements collectifs (financés ou non financés par un prêt aidé de l'Etat), 20 % de l'espace dédié au stationnement aérien devront être perméables.

- c) pour les constructions à usage de commerces, de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;
- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;
- e) pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;

- f) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - o 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - o 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE 1AU.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 30 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction, sur un terrain abritant du logement individuel, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum sépare ce dernier de l'implantation de la construction.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement, sur un terrain abritant du logement collectif, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum sépare ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

Des bandes enherbées ou boisées sur une profondeur de 10 m de part et d'autre du lit majeur des rivières et des ravines sont à réaliser afin d'assurer les continuités écologiques et paysagères sans rupture de l'océan vers les Hauts.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ couvre un vaste projet d'aménagement initié depuis plusieurs années. Les espaces concernés par les phases restantes de la ZAC sont non équipés et destinés à être urbanisés à moyen terme. La réalisation de cet aménagement devra se faire en respectant les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation concernée.

Pour les parties des zones 1AU concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions liées à l'industrie.
- 2 – Les constructions à usage d'entrepôts.
- 3 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUZ.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation liée au secteur et les conditions ci-après :

- 1 – Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 – Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 – L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE 1AUZ.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

4 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUZ.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE 1AUZ.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies. Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite de faite de la voie.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE 1AUZ.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition qu'elles se situent au minimum dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.

Si une construction est implantée en retrait de ces limites, la marge de recul minimale doit être égale à 3 mètres. Cette marge peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum, à l'exception des éléments décrits dans la partie 3 — *Exception* ci-après.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein. D'ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie).

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

3 – Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 1 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons.

ARTICLE 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes non contiguës aux habitations doivent être en tous points distantes d'au moins 3 mètres de celles-ci.

ARTICLE 1AUZ.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière sous réserve du respect des dispositions de l'article 1 AU.4 concernant l'assainissement des eaux usées et de l'article 1AU.13 concernant la perméabilité.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUZ.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

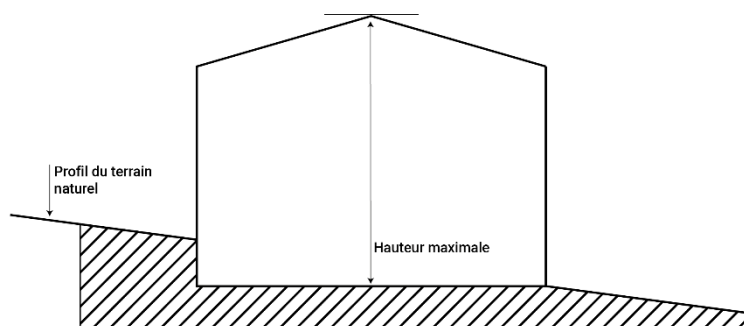


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtiage. En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section). (cf. croquis explicatif, annexe 2).

Dans le cas de constructions implantées sur des terrains de plus de 10 % de pente, il est toléré, en fonction de la topographie du terrain, 1,50 mètre de plus à l'égout du toit. Les parties visibles autres que les combles doivent s'inscrire entre deux plans parallèles au terrain après travaux.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtiage.

Dans le cas des toitures en pentes les combles peuvent être aménagés.

Les bâtiments publics sont exemptés des règles maximales de hauteur.

ARTICLE 1AUZ.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

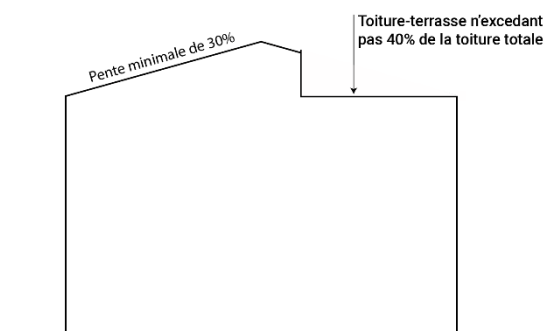


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandés :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

Les climatiseurs et les chauffe-eau solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Les murs de clôtures en parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètres de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE 1AUZ.12 — STATIONNEMENT

1– Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement, à l'exception du Logement Locatif Très Social (LLTS) où aucune place de stationnement n'est demandée ;

Pour toute opération de logements collectifs (financés ou non financés par un prêt aidé de l'Etat), 20 % de l'espace dédié au stationnement aérien devront être perméables.

- c) pour les constructions à usage de commerces, de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de l'établissement ;

- d) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant ;
- e) pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;
- f) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2- Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour l'habitat :
 - o 0,75 m² par logement d'une ou deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - o 1,50 m² pour chaque logement de plus de deux pièces avec une superficie minimale de 3 m² ;

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE 1AUZ.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'invasion des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 30 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés via un aménagement paysager végétal.

Les surfaces libres de toute construction, sur un terrain abritant du logement individuel, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum sépare ce dernier de l'implantation de la construction.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement, sur un terrain abritant du logement collectif, doivent être aménagées en espaces verts et être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain en veillant à ce que 4 mètres minimum sépare ce dernier de l'implantation de la construction.

En limite de parcelle, le long des voies publiques, il est recommandé de réaliser une bande de 1 mètre de largeur constituée d'espèces végétales respectant les recommandations décrites ci-dessus.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

Des bandes enherbées ou boisées sur une profondeur de 10 m de part et d'autre du lit majeur des rivières et des ravines sont à réaliser afin d'assurer les continuités écologiques et paysagères sans rupture de l'océan vers les Hauts.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUE

La zone AUE couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservée aux activités industrielles et/ou artisanales. Elles se situent sur Grande Anse à proximité de la ZA Verger Hemery.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels et les particuliers dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 — Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article AUE.2.
- 2 — Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de bureaux.
- 4 — Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 — Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AUE.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 — Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.
- 2 — Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.
- 3 — Les constructions à usage de commerces, de services et d'équipement d'intérêt collectif seulement jusqu'à 5 % de la superficie de la zone d'implantation.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des déchets.

Les accès sur la RN 2 sont interdits sauf en ce qui concerne la sortie des véhicules de transport agricole selon des règles et des périodes déterminées par arrêté municipal.

Cette règle ne s'applique pas à la distribution de carburant, sous réserve de l'avis favorable de la DDT en matière de sécurité routière.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie dont notamment une emprise minimale de 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse de plus de 30 mètres de long doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUE.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents doivent être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le fossé ou réseau d'eaux pluviales d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

Les réseaux câblés sur lot seront entièrement souterrains.

Les coffrets basse tension seront implantés en limite séparative de l'espace public. La puissance maximum disponible par lot sera de 36 KWA, au-delà, les transformateurs privés nécessaires sont à la charge du propriétaire et doivent être intégrés au volume bâti.

ARTICLE AUE.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUE.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN 2. Cette règle ne s'applique pas aux installations liées à la distribution de carburant sous réserve de l'avis favorable de la DDT en matière de sécurité routière.

Pour toutes les autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les postes de transformation type MP2 doivent être implantés dans la marge de recul ainsi déterminée entre la limite d'implantation des constructions et l'emprise de la voie principale du lotissement.

Des dégagements de visibilité à l'intersection de toutes les voies ouvertes à la circulation automobile doivent être prévus tels que tout point des clôtures et des constructions nouvelles soit implanté à l'extérieur d'un polygone reliant des points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée augmentée de 4 mètres.

ARTICLE AUE.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres.

Si l'une des constructions voisines est déjà implantée sur l'une des limites séparatives, le choix de cette même limite est recommandé.

Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE AUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot, doivent être à une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE AUE.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie du lot.

ARTICLE AUE.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

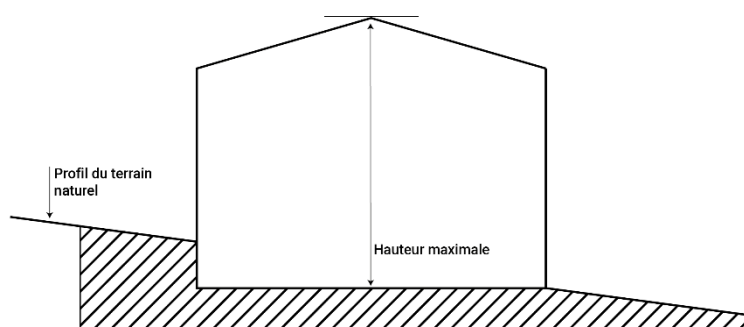


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Toutefois, il peut être admis, pour des installations dont les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques (ventilation, cage d'ascenseur...) sont exemptés de la règle des hauteurs.

ARTICLE AUE.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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

2 – Toitures

Elles seront à 2 pans avec le faîte dans le sens de la plus grande dimension. Dans la mesure où les lignes principales de faîte et d'égout de toit respectent, en parallèle, cette prescription, d'autres organisations concernant des parties secondaires d'un bâtiment pourront être conçues (retours perpendiculaires décrochés, 3 ou 4 pentes, etc.).

L'aire couverte pour la protection des pompes de distribution de carburant est exclue de cette règle.

Des couvertures autres qu'à 2 pans avec faîtes peuvent être admises si elles se réfèrent aux mêmes règles de lignes dominantes soulignées, par exemple, sous la forme de toitures en coque ou voûte de métal.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

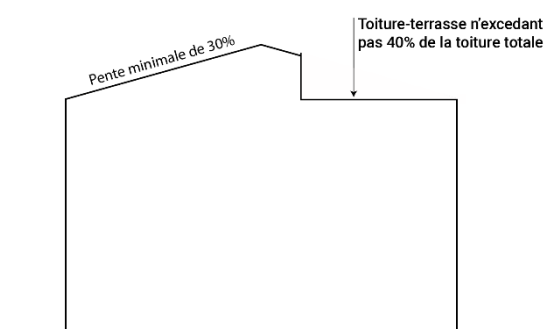


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Les couvertures et bordages en tôle non peinte sont interdits. Les couleurs seront choisies sur une palette fournie par le maître d'ouvrage. Le blanc et ses dérivés trop clairs pour les toitures sont à proscrire.

3 – Clôtures

La clôture sur voie, en limite du domaine public, est obligatoire et sera constituée par une grille posée sur un mur bahut de hauteur variable ; les grilles devront avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre, sans que la hauteur maximale de la clôture ne puisse dépasser 2,30 mètres.

Les murs de clôtures en parpaings apparents sont interdits.

Les clôtures seront doublées par une haie vive.

Elles devront intégrer les coffrets basse tension en attente sur la limite séparative.

Les clôtures latérales et de fonds de lots n'excéderont pas une hauteur de 2,30 mètres devront être végétalisées, Dans le cas des clôtures le long de la RN 2, celles-ci devront être transparentes (grille peinte posée sur un mur bahut de hauteur variable) et doublées de haies vives. Les murs pleins sont interdits.

Ne seront pas admises les grilles réalisées en fer à béton et les clôtures en feuilles de tôles.

4 – Il est recommandé d'éviter :

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels, les enduits autres que ceux lissés, les bois vernis ;
- d'implanter en façade sur voie ou en toiture, visible depuis l'espace public, les climatiseurs, chauffe-eau solaire, antennes paraboliques.

5 – Il est recommandé :

- d'employer les matériaux de couverture suivants : tôle peinte ou à peindre ondulée, plane, nervurés de l'industrie ;
- la couleur des tôles en couverture et en bardage sera choisie parmi la gamme des verts, rouges rouille, gris clairs ou sable ;
- que les toitures-terrasses tolérées devront si possible être végétalisées.

6 – Façades

Les façades sud des constructions implantées en bordure de la RN 2 devront être traitées comme des façades principales.

7 – Stockage ou dépôt

Tout stockage ou dépôt lié aux activités doivent être camouflés par du bâti ou des écrans végétaux.

8 – Enseignes et la publicité

Toute publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.

Les enseignes comportant des indications de firme ou de marque ne sont pas autorisées que sous condition :

- elles seront implantées dans le volume général des bâtiments ;
- elles devront être réalisées en lettrage autonome sans support de panneaux ;
- elles pourront être lumineuses ;
- elles ne devront pas excéder une hauteur de 1/6 de celle du bâtiment et sont limitées à un maximum de 1,50 mètre ;
- elles sont proscrites sur clôture de voie.

Les préenseignes sont interdites. Une signalétique coordonnée sur l'ensemble du territoire de la zone permettra le repérage de l'entreprise.

ARTICLE AUE.12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. La surface dédiée au stationnement ne peut être inférieure à 20 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 8 places.

ARTICLE AUE.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 10 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUF

La zone AUF couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservé aux équipements publics.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1— Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article AUF.2.
- 2— Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3— Les constructions à usage de commerce.
- 4— Les constructions à usage de bureaux.
- 5 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 — Les constructions liées à l'industrie.
- 7 – Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8– Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AUF.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE AUF.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public

Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUF.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUF.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3 – Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE AUF.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE AUF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUF.9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé sous réserve du respect de l'article AUF.13.

ARTICLE AUF.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

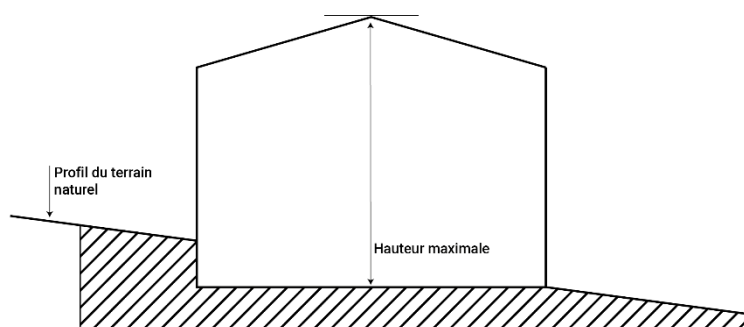


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

ARTICLE AUF.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

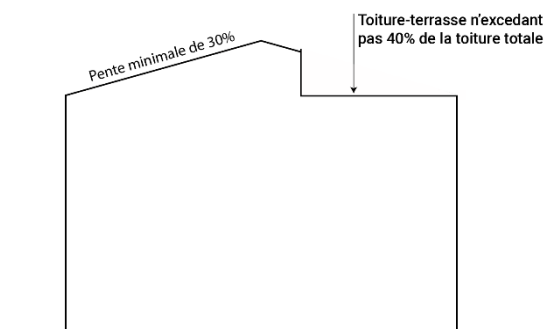


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

ARTICLE AUF.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour les bâtiments publics : une surface, au moins égale à 50 % de la surface de plancher, doit être affectée au stationnement ;
- c) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE AUF.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE AUS

La zone AUS couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservées aux équipements publics. Elle couvre tout particulièrement un secteur destiné à accueillir un projet d'équipement à vocation régionale de type d'hébergement multifonctionnel et innovant dans le domaine médico-social, orienté vers l'accompagnement des personnes âgées.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUS.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article AUS2
- 2- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, excepté celle indiquée à l'article AUS2
- 3- Les constructions à usage de commerce, excepté celle indiquée à l'article AUS2
- 4- Les constructions à usage de bureaux, excepté celle indiquée à l'article AUS2
- 5- Les constructions liées à l'artisanat.
- 6- Les constructions liées à l'industrie.
- 7- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestières.
- 8- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 9- Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AUS.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES OU SOUMISES À CONDITION

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des usagers des équipements de santé, sociaux et de formation du site, et des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance de ces équipements publics ou privés.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des usagers des équipements de santé, sociaux et de formation du site.

Les constructions à usage de commerce de proximité et de services à condition de ne pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher au total ; de s'implanter en rez-de-chaussée des constructions.

Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessairement liées à la gestion des équipements de santé, sociaux et de formation du site.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUS.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1— Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'accès à la zone AUS est interdit depuis la RN2 sauf s'il s'agit de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2— Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE AUS.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1— Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2— Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

Conformément à la réglementation en vigueur, le SPANC de la CIVIS devra effectuer le contrôle des installations neuves ainsi que le contrôle périodique du fonctionnement et de l'entretien des installations.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Les conditions d'exploitation du dispositif de traitement des eaux usées seront définies précisément dans le cadre d'une étude de faisabilité de l'assainissement autonome afin de déterminer la filière de traitement des eaux usées la plus adaptée. Un suivi du système d'assainissement comme du milieu récepteur pourra être préconisé afin de s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel et d'absence de nuisances pour le voisinage, tout comme la réalisation régulière d'auto-contrôles.

2 - 2 - Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le site doit être privilégiée afin de limiter les rejets dans les raves bordants le site.

En cas de rejet, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels :

- Qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Qu'ils garantissent la qualité des eaux de telle sorte qu'elle n'induisse pas d'incidence sur les milieux en aval du rejet.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Eclairage

Au sein du sous-secteur AUS, les aménagements en matière d'éclairage devront veiller à limiter les perturbations de la faune nocturne (oiseaux marins, insectes, chiroptères, etc.) par des procédés innovants ou des orientations réfléchies des éclairages selon les recommandations préconisées par la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques Réunion) :

- L'éclairage sera limité pour la visibilité des usagers et dirigé vers la surface à éclairer de haut en bas ;
- La source de lumière devra être protégée (enfermée) par un dispositif approprié (réflecteur) afin d'orienter et de concentrer la lumière vers la zone à éclairer et éviter les pollutions lumineuses diffuses : ensemble optique fermé d'un degré de protection de 55 minimum, faisceaux non dirigés vers le ciel et vers des surfaces réfléchissantes ;
- L'ensemble optique et notamment le porte-réflecteur (dispositif qui tient, supporte ou enferme la lampe) ne devra pas comporter d'ouvertures et de recoins dans lesquels les insectes sont susceptibles de se glisser ;
- Les lampes de couleur jaune de type vapeur de sodium basse pression ou similaire de couleur jaune inférieur à 2700 °K devront être privilégiés, afin d'éviter d'attirer les oiseaux et les insectes : Eclairage sodium haute ou basse pression avec un ULOR (Up Light Output Ratio) = 0 % ;
- L'éclairage devra faire l'objet d'une gestion cyclique permettant de diminuer l'intensité lumineuse la nuit tout en préservant un éclairage de sécurité dans certaines zones si nécessaire. De la même manière, il devra être associé à une horloge gérant l'ensemble des luminaires et permettant leur extinction suivant le cahier des charges de la SEOR (période d'échouage des oiseaux). Ils devront être munis de détecteur de présence.
- Les aménagements devront être conçus pour offrir le moins de surfaces réfléchissantes.

Les éclairages de chantier utilisés ainsi que l'éclairage de gardiennage éventuellement nécessaire devront répondre aux exigences ci-dessus.

ARTICLE AUS.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUS.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Il est rappelé que l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. (...) ».

L'article L.111-8 du Code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le règlement du PLU rappelle dans ces dispositions générales que hors agglomération, de part et d'autre de la RN2, une bande d'inconstructibilité de 30 m est définie.

1— Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport aux routes départementales
- 30 mètres par rapport aux routes nationales (cf. point précédent)
- 4 mètres par rapport aux autres voies.

Exception

Seuls des espaces de stationnements, des aires de jeux et des dispositifs liés à la protection phonique sont autorisés sous conditions d'intégration paysagère dans la bande des 30 m définis depuis l'axe de la RN2

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2— Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

3— Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE AUS.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE AUF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUS.9 — EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUS.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

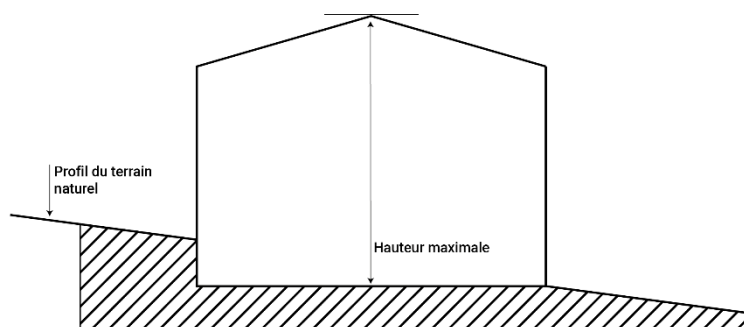


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

Les constructions en façade de la RN2 devront respecter une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit et de 9,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage.

ARTICLE AUS.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

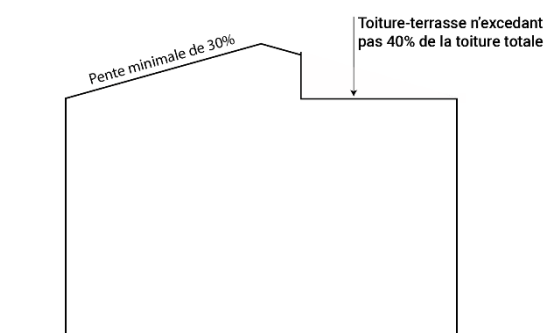


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

2- Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

L'édification de clôtures est interdite en limite parcellaire de la RN2 et de la RD30.

Si des clôtures sont réalisées le long de ces axes, elles devront respecter un recul minimal de 5,00 mètres depuis l'alignement de la voie.

En cas d'absence de clôture, les espaces de recul obligatoires par rapport aux routes nationales et départementales (cf. article 9) devront être aménagés en espaces végétalisés et arborés sur au moins la moitié de leur largeur.

Les espaces de stationnement autorisés dans la bande de 30 m depuis l'axe de la RN2 devront prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages dans ce périmètre. Un traitement végétal mettant en valeur le site est exigé de même qu'un choix de matériaux participant à l'intégration architecturale des espaces aménagés.

Dans le cas de terrains, voies et chemins en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

3 – Transition énergétique

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 recommandé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit et sous réserve d'une bonne intégration des dispositifs au bâtiment et d'une bonne insertion dans le paysage.

Afin de 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 selon un angle de 20°. De plus, le plan de conception évitera, autant que possible, les masques solaires, afin de ne pas diminuer le rendement des installations solaires en toiture.

ARTICLE AUS.12 — STATIONNEMENT

1— Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;
- b) pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre. Des places de stationnement devront également être aménagées en nombre suffisant pour les besoins du personnel et des livraisons ;
- c) pour les bâtiments à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- d) pour les bâtiments à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- e) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
 - Pour l'ensemble des constructions, une surface, au moins égale à 50 % de la surface de plancher, doit être affectée au stationnement ;
 - Pour les établissements d'enseignement : 25 places de stationnement pour 100 usagers (employés, formateurs, étudiants).Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

5 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

Dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, les espaces de stationnement autorisés, les espaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des espaces de stationnement devront être conservées en espaces verts de pleine terre, et végétalisées avec des strates diversifiées (herbacées, buissonnantes et arborées). Une perméabilité de ces espaces de stationnement est attendue sur au moins 50 % des places.

ARTICLE AUS.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

Afin d'aider à la recolonisation des milieux naturels par certaines espèces de faune et de flore, et notamment certaines espèces protégées telles que le Gecko vert de Manapany et le Caméléon (*Furcifer pardalis*), il conviendra d'appliquer les principes suivants :

- Sélectionner et mettre en œuvre — au sein des aménagements — une palette végétale indigène favorable à la faune, et plus particulièrement au Gecko vert de Manapany (sur la base des listes d'espèces DAUPI) ;
- Mettre en place une gestion intégrée du site et des espèces exotiques végétales et/ou animales envahissantes ;
- Proscrire l'utilisation de phytocides, herbicides et biocides chimiques ;
- Assurer un entretien sur une durée de 5 ans.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères. En effet, les espèces végétales considérées comme envahissantes devront être proscrites de la palette végétale et de l'ensemencement prairial. De même, il conviendra de vérifier la provenance et la qualité matériaux d'apport (dont la terre végétale) afin de s'assurer de l'absence de semences de nouvelles Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) problématiques pour la zone. De plus, l'acheminement de terres d'apport depuis un site local sera à privilégier.

Une attention particulière devra être apportée à l'agame des colons (*Agama agama*), espèce exotique envahissante ainsi que les *Phelsuma* envahissants (*P. grandis* et *P. laticauda*). Par conséquent, la mise en œuvre du plan de biosécurité geckos verts invasifs (Nature Océan Indien, 2014) est recommandée afin de

limiter les risques d'introduction et de retour des geckos verts invasifs sur l'aire de distribution du Gecko vert de Manapany (*P. inexpectata*).

L'application de ce plan de biosécurité devra être adapté au chantier et au traitement des cas non prévus, dont l'import des terres végétales. Les principes suivants devront être respectés :

- Informer le personnel de chantier ;
- Contrôler la provenance des matériaux d'apport et des engins ;
- Mettre en place une zone de quarantaine pour les plants et matières végétales devant être importées ;
- Assurer une vérification avant l'entrée sur le chantier et à l'entrée du chantier ;
- Assurer une veille permanente par un expert naturaliste ;
- Mettre en place des pièges anti-reptiles autour des zones de dépôt de matériaux et éventuellement de traitement anti-reptile (avec vérification hebdomadaire).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Pour rappel (*cf. article 12*), dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des espaces de stationnement devront être conservées en espaces verts de pleine terre, et végétalisées avec des strates diversifiées (herbacées, buissonnantes et arborées).

Les clôtures pleines et les écrans végétaux continus sont proscrits. Des perméabilités visuelles depuis la RN2 jusqu'au sud seront aménagées.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places. Pour rappel (*cf. article 12*), les espaces de stationnement situés dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, doivent présenter au moins 50 % de surfaces perméables.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE AUT

La zone AUT couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservé aux activités touristiques et de loisirs.

Pour les parties des zones AUT concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P. L.U. Son objectif est de guider les professionnels dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article AUT.2.
- 2 – Les constructions à usage de commerce, excepté celle indiquée à l'article AUT.2.
- 3 – Les constructions à usage de bureaux.
- 4 – Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 – Les constructions liées à l'industrie.
- 6 – Les constructions à usage d'entrepôt.
- 7 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 – Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AUT.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

- 1 – Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements touristiques et de loisirs et qu'elles se situent dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- 2 – Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à la vocation touristique.
- 3 – Les constructions à vocation touristique à condition qu'il s'agisse d'opérations d'ensemble telles que des complexes hôteliers, des hôtels-restaurants, des villages vacances...
- 4 – L'amélioration, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas la surface de plancher autorisée.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE AUT.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUT.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUT.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE AUT.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

Les dépendances et les extensions de 3,50 mètres de hauteur maximales peuvent être implantées en limite séparative.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un recul égal à la demi-hauteur à l'égout du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

3 – Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE AUT.8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 6 mètres.

ARTICLE AUT.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, annexes comprises, ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUT.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

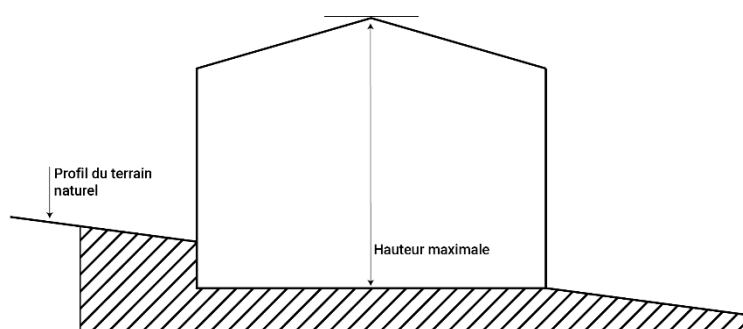


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtiage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtiage.

ARTICLE AUT.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

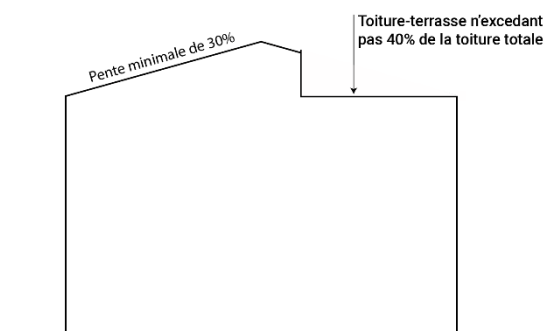


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures-terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

Sont recommandés :

- les toitures à 4 pans sur les volumes principaux ;
- une composition générale de façade basée sur la symétrie ;
- les matériaux de couverture suivants :
 - o tôle peinte ou à peindre ;
 - o bois (bardeaux ou clin) ;
 - o chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Dans le cas de terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est (cf. croquis explicatif, annexe 3). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tous cas perméables.

ARTICLE AUT.12 — STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage d'habitation du personnel indispensable au fonctionnement et au gardiennage des établissements touristiques et de loisirs : 1,5 place de stationnement par logement ;
- b) pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 1 chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE AUT.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 40 % de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Les zones à urbaniser à ouvrir dans un second temps portent le chiffre 2, soit 2AU. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation seulement lorsque l'ensemble des zones 1AU et 1 AUa auront été urbanisées ou du moins en cours d'urbanisation.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU est conditionnée par la création d'un système d'assainissement collectif sur la zone préférentielle d'urbanisation de la Ville Relais telle que définie au SAR, à l'exception des zones 2AU du centre bourg de Piton des Goyaves.

Les nouvelles opérations devront faire l'objet de raccordement au réseau d'assainissement (à la condition de la faisabilité technique avérée de ce raccordement).

La zone 2AU comprend un sous-secteur 2AUe correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine.

La zone 2AU couvre des zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées à moyen et long terme. Leur réalisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du P. L.U. Dans cette attente les possibilités de construire sont nulles.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

SOL ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage d'habitation.
- 2 – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de bureaux.
- 4 — Les constructions à usage de commerce.
- 5 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 – Les constructions liées à l'industrie.
- 7 – Les constructions liées ou à la fonction d'entrepôt.
- 8 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10– Sont interdites dans le périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 2 AU.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sans objet.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU**SOL ARTICLE 2 AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet.

ARTICLE 2 AU.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation des zones 2AU du PLU est conditionnée par :

la création d'un système d'assainissement collectif sur la zone préférentielle d'urbanisation de la Ville Relais telle que définie au SAR, à l'exception des zones 2AU du centre bourg de Piton des Goyaves. Les nouvelles opérations devront faire l'objet de raccordement au réseau d'assainissement (à la condition de la faisabilité technique avérée de ce raccordement)

ARTICLE 2 AU.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable

ARTICLE 2 AU.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU.8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2 AU.9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.12 — STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

TITRE 4 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone a couvre les espaces naturels de richesses agricoles correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique et gérée sur la base de la notion de S.M.I. La majeure partie de cette zone se situe en périmètre irrigué ; elle recouvre des espaces naturels importants où l'activité agricole prédomine. Sur cette zone, les aménagements ou constructions nouvelles sont destinés d'abord à améliorer ou maintenir la protection de l'activité agricole et ont pour finalité la production de denrées agricoles. Les travaux, ouvrages et constructions ayant une autre finalité pourraient être autorisés en dérogation à ce principe.

La zone A comprend quatre sous-secteurs :

- *un sous-secteur **Ac** destiné à recevoir les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des établissements de formation et d'insertion dans le domaine de l'activité agricole ;*
- *un sous-secteur **Acu** correspondant aux zones agricoles situées dans la zone de coupure d'urbanisation où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages ;*
- *un sous-secteur **Ad** correspondant aux zones agricoles à protéger en raison de leur proximité du site de Grand Anse et aux projets touristiques inclus dans la Zone d'Aménagement Liée à la Mer du SMVM où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages ;*
- *un sous-secteur **Ae** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin — Bras de la Plaine, où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite, ainsi que les élevages, excepté les infrastructures d'intérêt collectif.*

Pour les parties des zones A concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 — Les constructions nouvelles à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 — Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 — Les constructions à usage de commerce.
- 4 — Les constructions à usage de bureaux.
- 5 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 — Les constructions liées à l'industrie.
- 7 — Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8 — Les constructions destinées au stockage et à la distribution de carburant.

De plus, pour **Acu** et **Ad** :

1 — Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, pour **Acu**, **Ad** et **Ae** :

1 — Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

De plus, dans le périmètre de 130 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) :

1 — Les extensions liées à une construction existante à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.

ARTICLE A.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

1 – À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation (excepté en zone **Acu**, **Ad** et **Ae** où toute construction est interdite) :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les annexes qui leur sont complémentaires ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation jusqu'à 200 m² de surface de plancher, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

2 – Les aménagements suivants peuvent être autorisés (excepté en zone **Acu**, **Ad** et **Ae** où toute construction est interdite), pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m² de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

3 – À condition qu'ils soient directement nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (excepté en zone **Acu** et **Ad** où toute construction est interdite) :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

4 – Les équipements et installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires au traitement et à l'acheminement des eaux (station d'épuration, postes de relèvement ouvrages de stockage des eaux, etc.), ainsi que les ouvrages nécessaires au renforcement et à l'extension des réseaux d'électricité et de télécommunication.

- 5 – Excepté en zone **Acu, Ad et Ae où toute construction est interdite** : Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 80 m² de surface de plancher et dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (habitation existante et nouvelle extension comprises). L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 6 – Excepté en zone **Acu, Ad et Ae où toute construction est interdite** : Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 30 m² de surface de plancher. L'annexe ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 7 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.
- 8 – Pour les parties des zones concernées par un périmètre de protection d'un captage, les servitudes applicables au captage destiné à l'eau s'appliquent en priorité en sus du présent règlement (se reporter au dossier Annexe du P. L.U. et à la carte des Servitudes d'Utilité Publique).

Pour Ac :

Les constructions, ouvrages ou travaux à condition qu'ils soient destinés au fonctionnement des établissements de formation et d'insertion dans le domaine agricole, à savoir : les locaux administratifs (bureaux, salles de réunions, sanitaires), les salles de cours, de rencontre et de détente, les locaux pour la confection des repas et la restauration, les équipements pour la pratique d'activités ludiques et sportives ainsi que les constructions associées à ces équipements (sanitaires, vestiaires, rangement de matériels,...) ainsi qu'un logement pour le gardiennage du site.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE A.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE A.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE A.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies avec un minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les extensions et les annexes doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies avec un minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE A.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 5 mètres non compris les débords de toiture.

Les constructions à usage d'annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

Les extensions doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 5 mètres non compris les débords de toiture.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE A.8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux habitations non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes entre elles d'au moins 8 mètres. Aucun point des deux bâtiments ne doit déborder dans la marge de recul ainsi déterminée, sauf débord de toiture de 40 cm maximum.

Les constructions à usage d'annexes, non contiguës aux habitations doivent être en tout point distantes d'au moins 4 mètres de celles-ci.

Pour Ac :

La distance entre les constructions ne devra pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 80 m².

L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 30 m².

ARTICLE A.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

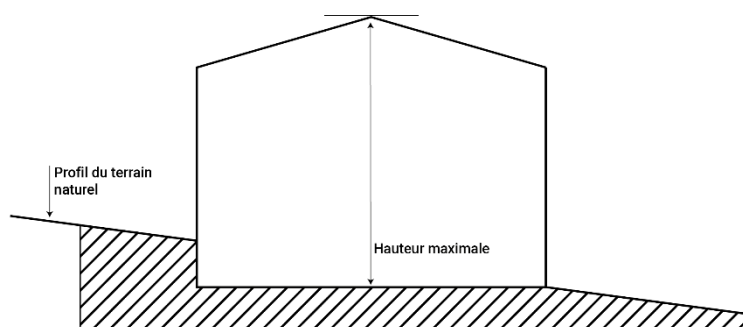


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Les bâtiments dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) sont exemptés des règles maximales de hauteur.

ARTICLE A.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

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

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

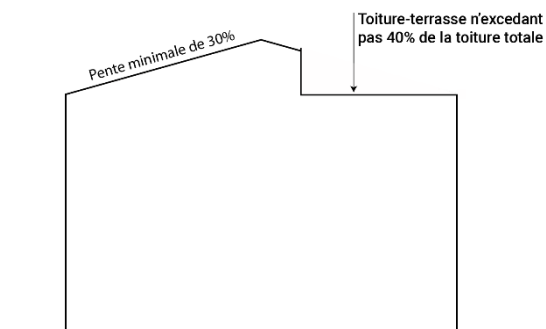


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;

Sont recommandés :

- les matériaux de couverture suivants :
 - tôle peinte ou à peindre ;
 - bois (bardeaux ou clin) ;
 - chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux.

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- les ouvertures principales (portes) doivent être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole ;
- les ouvertures secondaires (fenêtres) sont de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excèdent pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur ;
- les bâtiments d'élevage doivent comporter au minimum 30 % de bardage bois sur leurs façades principales afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux.

2 – Toitures

Les toitures de plus de deux pans ne sont pas autorisées pour les bâtiments techniques agricoles.

3 – Clôtures

L'édification des clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins. La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

ARTICLE A.12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

ARTICLE A.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

De plus pour Ac :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés via un aménagement paysager végétal.

TITRE 5 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre les espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leurs sites ou des risques naturels.

La zone N comprend sept sous-secteurs :

- un sous-secteur **Na** recouvrant des sites d'habitat situé sur la bande littoral, dans lequel est admis la reconstruction des bâtiments existants sous certaines conditions ;
- un sous-secteur **Nb** correspondant au site de Grand Anse pour la création d'un équipement public compatible avec le SMVM et le SAR ;
- un sous-secteur **Ne** correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin - Bras de la Plaine, où toute construction, qu'elle quelle soit, est interdite excepté les infrastructures d'intérêt collectif ;
- un sous-secteur **Nce** correspondant aux corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite ;
- un sous-secteur **Ncu** correspondant aux zones naturelles situées dans la zone de coupure d'urbanisation où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite ;
- un sous-secteur **Ntl** recouvrant le site d'intérêt touristique de « la Baie de Grand Anse », lié à la ZALM, la sortie de Grande Anse qui surplombe la baie de Manapany et une partie du Domaine du Relais. Ce sous-secteur est également situé sur l'entrée ouest de la commune à Anse les Bas le long de la RN2 et sur l'entrée Est depuis Saint Joseph. Ces sites sont destinés à des activités touristiques et de loisirs. Deux sites de ce sous-secteur ont été indicés en **Ntla** afin de leur permettre d'accueillir un hébergement touristique. Il s'agit du site du domaine du Relais et du site sur Anse les Bas ;
- un sous-secteur **Np** correspondant au périmètre du cœur du parc naturel régional où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite.

Pour les parties des zones N concernées par le Plan de Prévention des Risques, le règlement du PPR applicable s'applique en sus du présent règlement.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article N.2.
- 2 – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier excepté celles indiquées à l'article N.2. pour le sous-secteur Ntla.
- 3 – Les constructions à usage de commerce.
- 4 – Les constructions à usage de bureaux.

- 5 — Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 – Les constructions liées à l'industrie.
- 7 – Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 – La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, est interdite.
- 10 – Les travaux ayant pour effet de modifier des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 11 – Les activités agricoles non compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

De plus, dans le périmètre de 130 mètres autour des bâtiments d'élevage (identifiés sur le plan de zonage) :

- 1 — Les extensions liées à une construction existante à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.

ARTICLE N.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Les ouvrages à condition qu'ils permettent de réduire les risques naturels.
- 2 – Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **excepté en zone Nce, Ncu et Np où toute construction est interdite.**
- 3 – L'aménagement et l'entretien des bâtiments existants à condition qu'ils ne soient pas situés dans une zone à risque.
- 4 – Les extensions à condition qu'elles ne soient pas situées dans une zone à risques, qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, et qu'elles soient limitées à 80 m² de surface de plancher et dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² (habitation existante et nouvelle extension comprises). L'extension ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site **excepté en zone Nce, Ncu, Ne et Np où toute construction est interdite.**
- 5 – Les annexes à condition qu'elles ne soient pas situées dans une zone à risques, qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 30 m² de surface de plancher. L'annexe ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site **excepté en zone Nce, Ncu, Ne et Np où toute construction est interdite.**
- 6 – Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre **exceptée en zone Nce, Ncu, Ne et Np où toute construction est interdite.**

- 7 – Les travaux de confortement et d'extension du bassin de baignade situé sur le site de Grande Anse.
- 8 – Pour les parties des zones concernées par un périmètre de protection d'un captage, les servitudes applicables au captage destiné à l'eau s'appliquent en priorité en sus du présent règlement (se reporter au dossier Annexe du P. L.U. et à la carte des Servitudes d'Utilité Publique).

De plus, pour Na :

- 1 – Seuls sont autorisés l'amélioration, la réfection et la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite du bâti existant.
- 2 – Seuls sont autorisés l'amélioration, la réfection et la reconstruction des annexes existantes, dans la limite du bâti existant.

De plus, pour Nb :

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite d'une surface de plancher maximale de 500 m² (bâtiment existant et nouvelle extension comprise).

De plus, pour Ntl et Ntla :

- 1 – Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des sites, qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles aient un caractère d'intérêt public.
- 2 – La réhabilitation des bâtiments anciens à condition qu'ils aient un caractère patrimonial remarquable, en vue de l'accueil touristique.
- 3 – Les aménagements légers à condition qu'ils aient une vocation touristique et de loisirs tels que les points d'arrêts, les points de vue, les kiosques, les chemins piétons, le mobilier urbain, les aires de pique-nique, ...
- 4 – Les équipements et installations légères à condition qu'elles aient une vocation touristique et de loisirs et qu'elles soient bien intégrées au site (sanitaires, douches...).
- 5 – L'aménagement et l'extension des bâtiments publics ou d'intérêt collectif existants dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m².

De plus, pour Ntla :

L'hébergement touristique de type aire naturelle de camping, gîte d'une surface de plancher maximale de 150 m² par unité foncière, ou hébergement touristique léger s'intégrant dans l'environnement et compatible avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2 — CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 — ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

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

ARTICLE N.4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soient respectées les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – Assainissement

2 - 1 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public Intercommunal d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2 - 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE N.5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE N.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Les extensions et les annexes, doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'axe des routes départementales, y compris les clôtures. Se référer à l'annexe 5 pour les distances à respecter.

ARTICLE N.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.

Les constructions doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 5 mètres non compris les débords de toiture.

Les annexes peuvent être édifiées en limite de terrain, regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment. Elles peuvent être contiguës au volume principal.

Les extensions doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 5 mètres non compris les débords de toiture.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Pour Na :

Les reconstructions doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres non compris les débords de toiture.

ARTICLE N.8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 80 m².

L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 30 m².

Pour Ntla :

L'emprise au sol d'un gîte ne devra pas dépasser une surface de plancher maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE N.10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux (voir schéma ci-dessous).

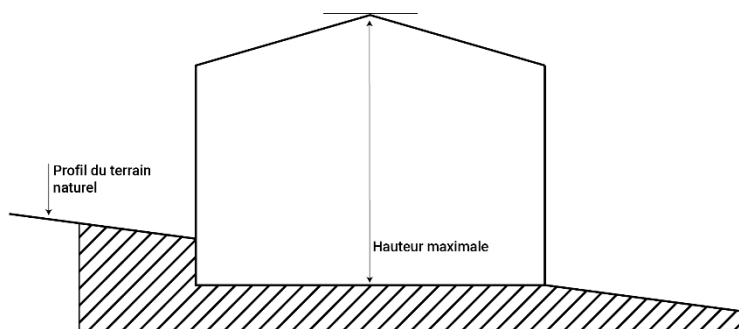


Schéma représentant la hauteur autorisée des constructions.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage.

Les bâtiments dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) sont exemptés des règles maximales de hauteur.

Pour Ntla :

La hauteur totale d'un gîte ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE N.11 — ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

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

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30 % sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances).

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40 % de la toiture totale (voir schéma ci-dessous).

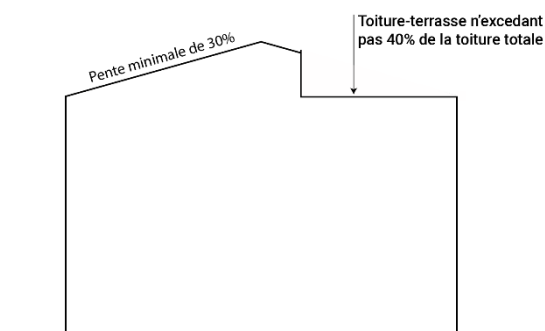


Schéma représentant la pente minimale des toitures et les toitures-terrasses autorisées.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;

Sont recommandés :

- les matériaux de couverture suivants :
 - o tôle peinte ou à peindre ;
 - o bois (bardeaux ou clin) ;
 - o chaume (vétiver).
- des couleurs d'enduits et de peintures, aussi bien pour les murs que pour les toitures, dans les tons harmonieux.

2 – Clôtures

L'édification des clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mûr bahut, soit par des haies végétales. Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètres de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

3 – Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 6 du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé,...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux,...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

ARTICLE N.12 — STATIONNEMENT

1 — Surface de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Pour Ntla :

Pour les constructions à usage d'habitation touristique, le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 1 place de stationnement par chambre ou gîte.

ARTICLE N.13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes — palette non exhaustive — répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'envahissement des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

De plus pour Na, Nb, Ntl et Ntla :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 35 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés via un aménagement paysager végétal.

ANNEXES

ANNEXE 1 : **INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AUTORISÉES EN ZONES URBAINES**

ANNEXE 2 : **CROQUIS EXPLICATIF DE L'ARTICLE 10**

ANNEXE 3 : **CROQUIS EXPLICATIF DE L'ARTICLE 11**

ANNEXE 4 : **CROQUIS EXPLICATIF DE L'ARTICLE UEa.6**

ANNEXE 5 : **RECUK PAR RAPPORT À L'AXE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES**

ANNEXE 6 : **LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-
19 DU CODE DE L'URBANISME**

ANNEXE 1
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AUTORISEES EN ZONES URBAINES

Référence 1412 : gaz inflammables liquéfiés (stockage en réservoirs manufacturés de), à l'exception de ceux visés explicitement par d'autres rubriques de la nomenclature. Les gaz sont maintenus liquéfiés à une température telle que la pression absolue de vapeur correspondante n'excède pas 1,5 bar (stockages réfrigérés ou cryogéniques) ou sous pression quelle que soit la température et que la quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation soit inférieure à 200 tonnes.

Référence 1435 : stations-service, installations ouvertes ou non au public, où les carburants sont transférés de réservoirs de stockage fixes dans les réservoirs à carburant de véhicules à moteur, de bateaux ou d'aéronefs.

Référence 2220 : alimentaires (préparation ou conservation de produits) d'origine végétale, par cuisson, appertisation, surgélation, congélation, lyophilisation, déshydratation, torréfaction, etc., à l'exclusion du sucre, de la fécule, du malt, des huiles, et des aliments pour le bétail, mais y compris les ateliers de maturation de fruits et légumes. La quantité de produits entrant doit être inférieure à 2 tonnes/jour.

Référence 2340 : blanchisseries, laveries de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé ci-dessous. La capacité de lavage de linge étant inférieure à 500 kg/j.

Référence 2345 : utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements ; la capacité nominale¹ totale des machines présentes dans l'installation étant supérieure à 0,5 kg et inférieure ou égale à 50 kg.

Référence 2564 : nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques. Le volume des cuves de traitement doit être inférieur à 200 litres.

Référence 2910 : installations de combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770 et 2771, à condition que la puissance maximale thermique soit inférieure à 2 MW.

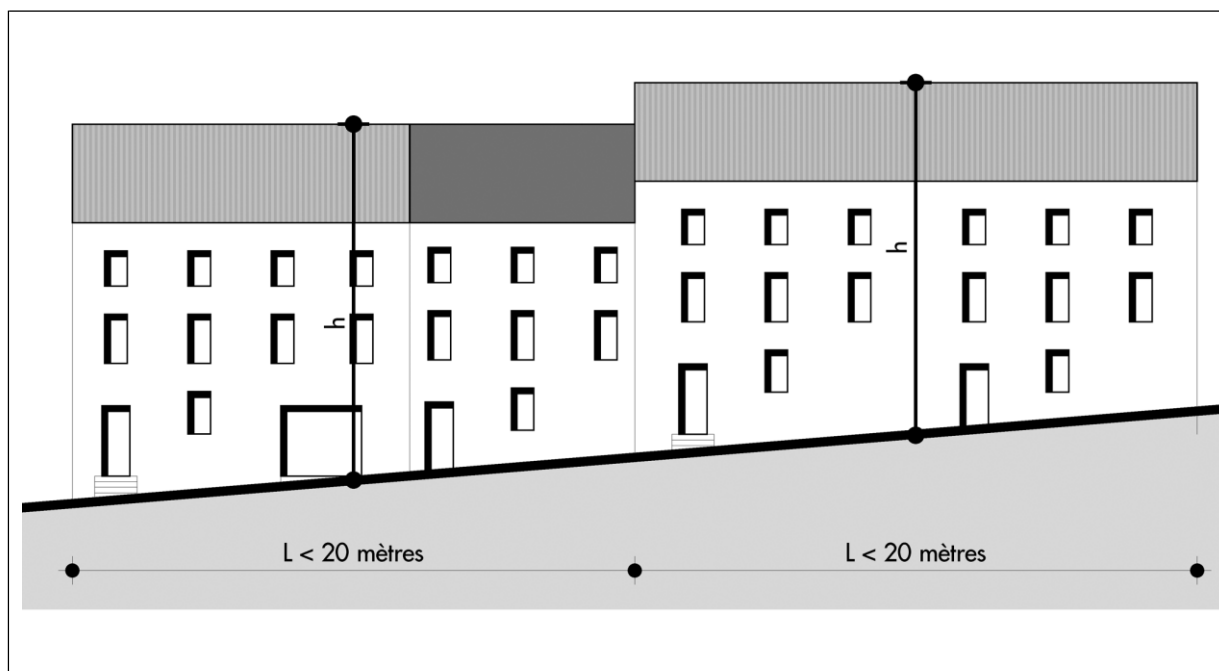
Référence 2930 : ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et engins à moteur, y compris les activités de carrosserie et de tôlerie dont la surface de l'atelier est inférieure à 2 000 m².

Référence 2950 : traitement et développement des surfaces photosensibles à base argentique dont la surface annuelle traitée ne doit pas dépasser 2 000 m² pour la radiographie industrielle et 5 000 m² pour les autres cas tels que la radiographie médicale, les arts graphiques, la photographie, le cinéma...

¹ La capacité nominale est calculée conformément à la norme NF G 45-010 de février 1982, relative au matériel pour l'industrie textile et matériel connexe « Matériel de nettoyage à sec — Définitions et contrôle des caractéristiques de capacité de consommation d'une machine.

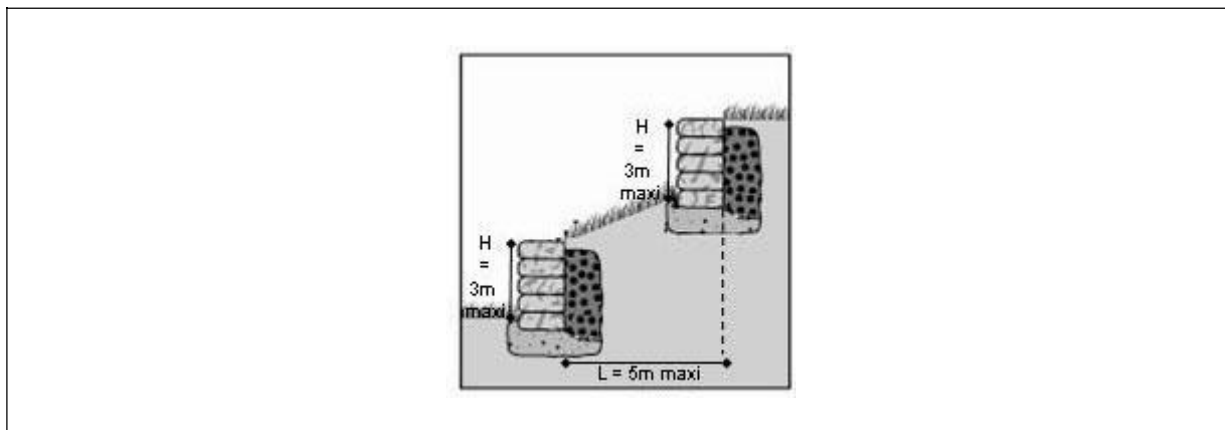
ANNEXE 2
CROQUIS EXPLICATIFS DE L'ARTICLE 10

En cas de bâtiment développant une façade dans le sens de la pente, celui-ci sera divisé en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur pour les zones UB et UC et 20 mètres de longueur pour la zone UD (la hauteur se mesurant au milieu de chaque section).



ANNEXE 3 CROQUIS EXPLICATIFS DE L'ARTICLE 11

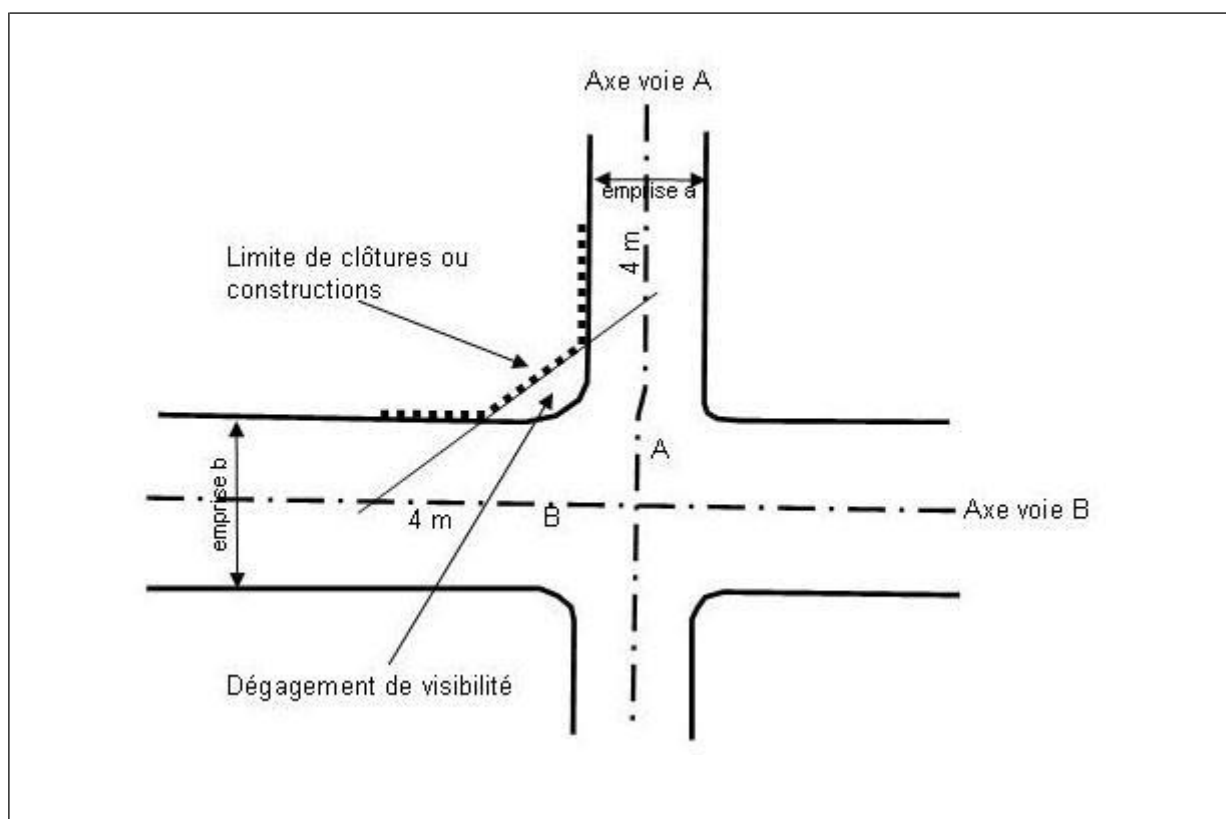
Dans le cas d'un terrain d'une profondeur minimum de 15 mètres, les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation peut être renouvelée tous les 5 mètres si besoin est. La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.



ANNEXE 4

CROQUIS EXPLICATIF DE L'ARTICLE UEa.6

Des dégagements de visibilité à l'intersection de toutes les voies ouvertes à la circulation automobile doivent être prévus tels que tout point des clôtures et des constructions nouvelles soit implanté à l'extérieur d'un polygone reliant des points pris sur les axes des voies à une distance de l'intersection de ces axes égale à la largeur de l'emprise actuelle ou projetée de la voie considérée augmentée de 4 mètres.



ANNEXE 5
REcul PAR RAPPORT À L'AXE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Route Départementale	Recul par rapport à l'axe des RD
RD 29	6 m
RD 30	6 m
RD 31	7 m de la RN à la RD 29
RD 31	6 m de la RD 29 à la RD 3
RD 32	6 m
RD 73	5 m
RD 3	6 m

ANNEXE 6
LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

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

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments de pérenniser un paysage porteur de l'identité petite-iloise. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions.

Protection des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Section BH du cadastre

rue du Calvaire —À protéger : le calvaire et l'emmarchement Réf. Cadastre : 3

rue Mahé de la Bourdonnais —À protéger : l'église Saint-Jean l'Evangeliste
Réf. Cadastre : 531

Section AX du cadastre

Site de Grande Anse —À protéger : le puits à margelle Réf. Cadastre : 85

Site de Grande Anse —À protéger : le pont de pierre
Réf. Cadastre : 85