ZONE Ub

Cette zone mixte correspond à la périphérie du centre-ville de Trois-Bassins et aux espaces urbanisés littoraux. Elle regroupe notamment les quartiers de Bois de Nèfles, de Montvert et de la Souris Blanche

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

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

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
8. La démolition partielle ou totale de toute construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.
2. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
6. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
7. **Pour les constructions autres que les équipements publics, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

La clause densité suivante s'applique pour toutes les opérations d'aménagement et toutes les constructions :

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à 30 logements par hectare. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.

2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à 30 équivalents logements par hectare. L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur.

En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé [(1)] au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m² de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

[(1)] A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

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

3.1 - Accès

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

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

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

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir doivent prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir, se desservant sur la voie de desserte publique.

3.2 - Voirie

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

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent (conforme aux normes en vigueur) lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée. Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres. Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

4.3 - Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytoremédiation / débourbeur / déshuileur…)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien…)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation…)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues…)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

4.4 - Réseaux divers

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

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

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

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 17 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN1a.

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres minimum du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial. Un recul de 5 mètres minimum pourra être exigé pour les autres ravines présentant un dénivelé important.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

7.1 – Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Chaque construction peut s'implanter sur une limite séparative.

- **Les habitations de plus de 10 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 3 mètres minimum.**
- **Les constructions autres qu'habitation de plus de 20 mètres de profondeur en limite séparative devront prévoir des espaces libres de type patio de 5 mètres minimum.**

Ces espaces libres doivent rester perméable et permettre l'évacuation des eaux de pluie. *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

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

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

7.4 - Exception

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

8.1 – Définition

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

8.2 - Règle générale

La distance (D) entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à D=H/2 (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres de celle-ci.

8.3 - Exception

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

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

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- **pour les piscines non couvertes** *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction y compris les bâtiments annexes. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

9.2 - Règle

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

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

9.3 - Exception

- Lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 70% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 150 m².
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) pourra être portée à 70%

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Sur les terrains en déclivité sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

En cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires sans excéder la hauteur maximale définie au présent article (Cf. Schéma en annexe).

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 40%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire au-dessus de 400 mètres d'altitude, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),

Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :

- des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%,
- des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%,
- des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.

11.1 - Façades

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

L'aménagement de percements de vitrines (commerces, bureaux…) devra respecter la composition générale de la façade.

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardage, clin, bardeaux …) et le basalte,
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres (inertie faible),
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraicheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 600 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La

porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,

- Au-dessus de la cote 600 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (façades Est et Ouest). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes …), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

11.2 – Toitures

La couleur blanche est interdite.

Les lucarnes de toit de type chien-assis sont interdites (cf. croquis).

Il est particulièrement recommandé :

- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :
- soit 30 à 50% et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
- entre 40 et 45% et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres,
- Pour les combles, de réaliser des lucarnes de toit à deux pans (dites jacobines ou chevalet) et des lucarnes de toit à croupe (dites capucines) (cf. croquis).

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les balustres sont interdits ainsi que Les grilles réalisées en fer à béton.

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 du voisinage.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser ces limites.

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre naturelle (basalte) sans enduit.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

Pour les équipements publics, les murs de soutènement d'un même pan doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres. *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

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

12.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

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

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

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

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

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier **inférieur**) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.

   Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m² de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue sans qu'il soit imposé plus de 2 places par logement.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : **1 place de stationnement pour 3 chambres** ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Les normes seront combinées en cas d'hôtel-restaurant.

4. Pour les équipements d'intérêt collectif, 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les établissements hospitaliers, cliniques et tout autre centre médicalisé : 1place de stationnement par lit.
6. Pour les établissements d'hébergement non médicalisés dédié aux personnes âgées : 1 place pour 3 chambres.

(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)

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

En tout état de cause, pour les constructions à destination autre que l'habitation, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).

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

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

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

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

12.4 - Le stationnement des deux-roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé et équipé pour permettre le stationnement des deux-roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles du 1er degré (hors maternelle), cinq emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de de surface plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

13.1 - Espaces libres

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, la norme est ramenée à 20%.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).

Les abords du projet seront végétalisés et arborés à raison d'un arbre de haute tige d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour 100 m² d'espace libre. *(Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)*

13.2 - Plantations à préserver

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

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

13.3 - Plantations nouvelles

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes et endémiques de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, porosité au soleil en hiver au-delà de 800 mètres…).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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