

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

*Cette zone correspond à des espaces naturels non équipés et quelquefois occupés de façon inorganisée. Elle constitue des réserves nécessaires aux besoins d'extension de l'agglomération à court, et moyen terme pour les secteurs **AUa**, **AUa (slo)**, **AUb**, **AUb (slo)**, **AUc**, **AUe**, et à long terme pour le secteur **AUs**. Dans les quatre premiers secteurs, sont autorisées dans le cadre de l'urbanisation générale de ces espaces, les opérations d'une certaine importance prenant en compte tous les besoins d'infrastructures et de superstructures nouvelles. Ces quatre secteurs sont définis comme suit :*

- un secteur **AUa** en vue de la constitution d'un tissu urbain dense,
- un secteur **AUa (slo)** situé au sein de la ZAC Saint-Leu Océan où la part des logements sociaux et aidés est calculée sur l'ensemble de l'opération.
- un secteur **AUa-rc** en vue de la constitution d'un tissu urbain dense sur la ZAC Roche-Café
- un secteur **AUb** en vue de la constitution d'un tissu urbain mixte, moyennement dense,
- un secteur **AUb (slo)** situé au sein de la ZAC Saint-Leu Océan où la part des logements sociaux et aidés est calculée sur l'ensemble de l'opération.
- un secteur **AUb-rc** en vue de la constitution d'un tissu urbain mixte, moyennement dense sur la ZAC Roche-Café
- un secteur **AUc** pour les extensions urbaines à dominante pavillonnaire,
- un secteur **AUd**, pour les zones de faible densité (secteur des Camélias à La Chaloupe)
- un secteur **AUe** destiné à recevoir préférentiellement des activités économiques,
- un secteur **AUt** pour l'implantation d'équipements touristiques

*Le secteur **AUs** couvre des espaces naturels réservés à l'urbanisation future. Ces espaces non équipés sont inconstructibles. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Ils se situent au Plate, à Grand-Fond et Chemin Surprise.*

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article AU 2.

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

2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m²) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m² en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

2.2 – Autre cas

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **AUb-rc** et **AUc**, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'insèrent dans des opérations d'ensemble comportant un minimum de 10 logements ou lots à usage d'habitation avec une densité minimale de 30log/ha (secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb** et **AUb-rc**) et 15 log/ha (secteur **AUc**), sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement, ainsi que les commerces, services, bureaux, activités et équipements publics compatibles. Les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, sont à la charge exclusive de l'opérateur.
2. Dans le secteur **AUd**, les constructions à usage d'habitation, à condition que les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, sont à la charge exclusive de l'opérateur.
3. Dans le secteur **AUt**, les constructions à usage touristique, à condition que les équipements d'infrastructures indispensables à la réalisation de l'opération, qu'ils soient internes ou externes à celle-ci, sont à la charge exclusive de l'opérateur.
4. L'aménagement des zones doit être conforme aux Orientations d'Aménagement définies dans le présent PLU.
5. En secteur **AUe**, les établissements industriels, techniques, les activités artisanales, tertiaires, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements (maximum 30m² SHON).

6. La construction d'établissements publics structurants ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements.
7. Les installations soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors que l'activité est inscrite sur la liste figurant au titre 1 du présent règlement. Toutefois, en secteur **AUe**, les installations classées, soumises à déclaration ou autorisation sont admises.
8. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.
9. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels.
10. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20m²) réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne faisant pas partie de l'opération d'ensemble et lorsqu'elle est compatible avec le schéma général de la zone.
11. La reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage détruit après sinistre, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.
12. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications.
13. Dans le secteur **AUs** :
 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels.
 - Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 30m²) réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits.
14. Ne sont autorisées que les travaux, installations et aménagements (visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme et dans les conditions qu'ils fixent) suivants :
 - les lotissements
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement de véhicules (à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage)
 - les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1
 - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Ces travaux, installations et aménagement doivent être précédés soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis d'aménager, à moins que, s'agissant des affouillements et exhaussements de sol, ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m²) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m² en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

15. Sauf pour les zones AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement, dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques annexés au règlement (centre-ville, Etang Saint-Leu et Piton Saint-Leu), tout projet, visant à créer plus de 600m² de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation, doit prévoir d'affecter au logement social¹¹ au moins 20% de la surface hors œuvre nette d'habitation prévue dans l'opération.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement¹²) visant à créer plus de 1 200m² de SHON destinée à l'habitation, l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la SHON.

En secteur AUa(slo) et Aub(slo), la surface de logement social s'applique à la SHON de l'ensemble de la ZAC Saint-Leu Océan et non à la SHON de chaque permis de construire.

¹¹ A savoir du locatif social : LLTS et/ou LLS et éventuellement PLS ou accession aidée (LES ou PTZ) si leur part n'excède pas le tiers des surfaces consacrées au LLTS et LLS

¹² Pour les opérations de lotissement individuel, il s'agira d'accession aidée (LES et PTZ)

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

3.1 - Accès

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. 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 devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Dans le secteur **AUs** : sans objet

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existante ou à créer 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, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50m. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

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

Dans le secteur **AUs** : sans objet

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

4.1 - Alimentation en eau potable

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

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il doit être raccordé, ou prévu d'être raccordé, à un réseau public. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome sera utilisé. L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté du 6 mai 1996.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins

Dans le secteur **AUs** : sans objet

4.4 - Electricité - Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit être préférentiellement raccordée en souterrain depuis le domaine public. Le raccordement souterrain est obligatoire quand le réseau public est lui même enterré.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m², si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

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

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Règle

1. Dans le secteur **AUa**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.
2. Dans le secteur **AUa-rc**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
3. Dans le secteur **AUb**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00m par rapport à l'alignement.
4. Dans le secteur **AUb-rc**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
5. Dans le secteur **AUc** et **AUd**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00m par rapport à l'alignement.
6. Dans le secteur **AUe**, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect $L=1/2H(*)$ avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation). En bordure de la route des Tamarins et en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 55,00m par rapport à l'axe de la voie.
7. Les équipements techniques nécessitant un accès direct peuvent être implantés à l'alignement.
8. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.
9. Dans le secteur **AUt**, les constructions doivent respecter un recul de 10m par rapport à l'alignement.
10. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins excepté pour la zone AUb de l'échangeur de Stella où, en application du projet urbain réalisé au titre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 45,00m par rapport à l'axe de la voie.

6.3 - Exceptions

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

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations différentes peuvent être autorisées si elles résultent d'un parti d'aménagement urbain et architectural cohérent.
- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2,00m.
- Pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

(*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative

H : Hauteur de la construction mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit

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

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb** et **Aub-rc** :

Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives qui touchent la voie à condition que les profondeurs n'excèdent pas :

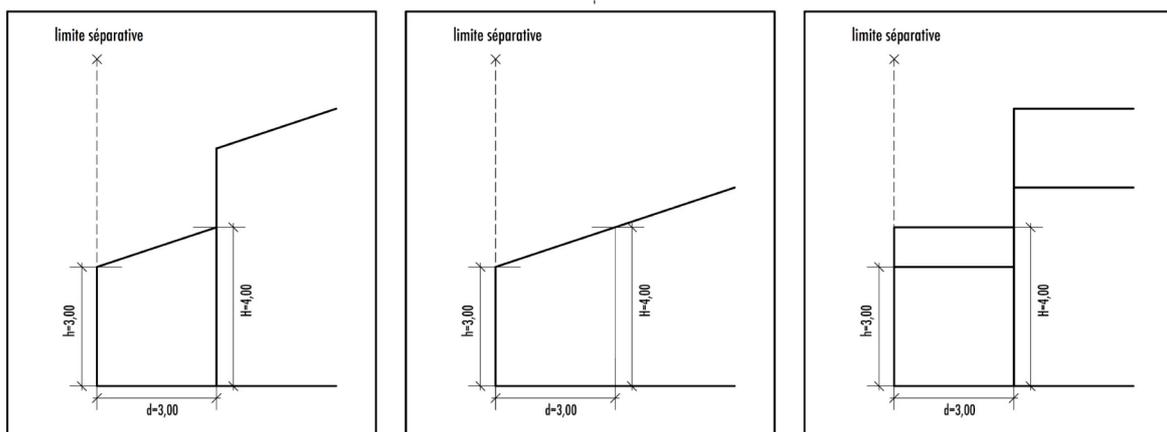
- 15,00m pour les habitations
- 20,00m en rez-de-chaussée pour les commerces et bureaux (15,00m à l'étage).

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

2. Dans les secteurs **AUc** et **AUd** :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative (ou les deux limites, si celles-ci sont distantes de moins de 18 mètres l'une de l'autre), à condition que :

- la longueur de la construction en limite n'excède pas 10,00m
- la hauteur mesurée à l'égout (h) n'excède pas 3,00m, et la hauteur maximale (H), dans une bande de 3,00m (d) par rapport à la limite séparative latérale, ne dépasse pas 4,00m



Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

3. Dans le secteur **AUe**, la mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égal à la moitié de la hauteur ($L=1/2H$), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.

4. Dans le secteur **AUt**, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5m minimum.

5. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

6. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **Aub-rc**, **Auc**, **AUd**, **AUt** et **AUe**, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m par rapport aux limites de fond de propriété. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **Aub-rc**, **AUc** et **AUd**, dans le cas de mur aveugle et/ou de baies de pièces de services (salles de bains, cuisine, ...) la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 2,50m.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.
4. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

7.3. Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00m à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.
2. Les ouvrages de stationnement enterrés pourront être implantés en mitoyenneté sur l'ensemble des limites.
3. Les piscines doivent respecter un recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives et de fond de propriété.
4. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, 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 ou un local vélos.
5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

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

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc** et **AUd**, deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
2. Dans les secteurs **AUa-rc** et **Aub-rc**, deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent répondre aux conditions permettant une division parcellaire, avec une distance entre elles d'au moins 6,00m. Aucun point, hormis les toitures des deux bâtiments, ne doit déborder dans la marge d'isolement ainsi déterminée. Cette distance peut être ramenée à 3,00m si la façade d'au moins une des deux constructions ne comporte pas d'ouverture.
3. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc** et **AUd**, les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.
4. Dans les secteurs **AUe** et **AUt**, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à $(H+H')/2$. H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à la verticale des points considérés. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les

parties de construction ne comportant pas de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou de locaux habitables.

5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

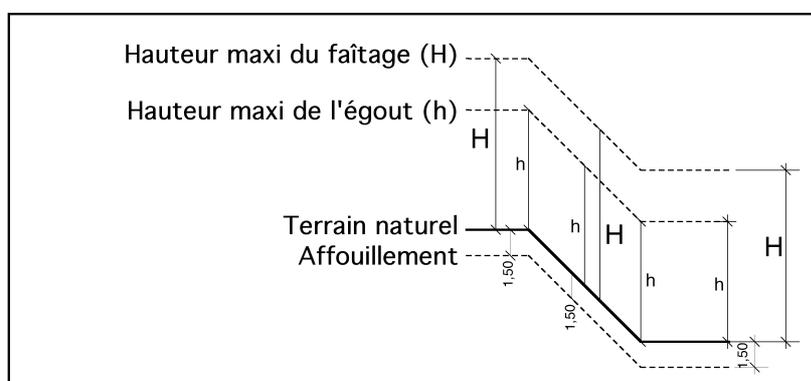
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur **AUa** et **AUa-rc**, l'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de l'unité foncière.
2. Dans les secteurs **AUb**, **AUb-rc** et **AUe**, l'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.
3. Dans le secteur **AUc**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.
4. Dans le secteur **AUd**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.
5. Dans le secteur **AUt**, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.
5. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

2. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc**, **AUd**, **AUe** (secteur *Pointe-des-Châteaux*) et **AUt** :
La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50m pour les projets dont la SHON est inférieure à 250m²
- 3,00m pour les projets dont la SHON est supérieure ou égale à 250m²

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

En cas de construction sur pilotis, la hauteur de ceux-ci ne devra pas dépasser 1,50m et le terrain ne fera l'objet d'aucun décaissement en sous-œuvre.

Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

*Dans les secteurs **AUe** (hors secteur **AUe** de la Pointe-des-Châteaux)*

Lorsque des contraintes topographiques ou techniques le nécessitent, la profondeur des affouillements peut être supérieure à 3,00m.

Les volumes souterrains ainsi créés devront être étudiés pour la réalisation de surfaces de stationnement ou des locaux techniques.

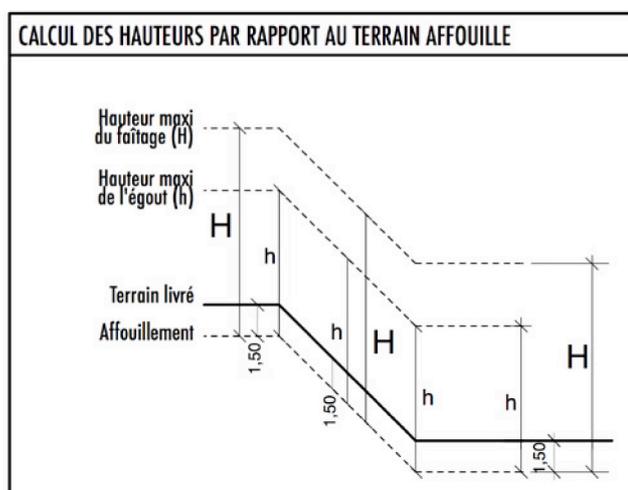
Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur **AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 9,00m à l'égout du toit
 - 12,00m au faîtage ou 13,00m pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial
 - R+2+combles
4. Dans le secteur **AUb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 7,00m à l'égout du toit
 - 10,00m au faîtage
 - R+1+combles
5. Dans les secteurs **AUc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 6,00m à l'égout du toit
 - 9,00m au faîtage
 - R+1+combles
6. Dans les secteurs **AUd et AUt**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 4,00m à l'égout du toit
 - 6,00m au faîtage
 - R+combles
7. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
8. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édifices, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.
9. Dans le secteur **AUe**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 10,00m à l'égout du toit. Pour la zone **AUe** de la ZAC du Portail, la hauteur totale maximale des bâtiments est portée à 12,00m. Les bâtiments ou parties de bâtiments industriels dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) ne sont pas concernés par les limitations de hauteur.

10. Dans le secteur **AUs** : Les dispositions de la zone **AUs** sont associées à celles de la zone **AUd**.
11. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
12. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

10.2 – Règles spécifiques pour les secteurs AUa-rc et AUb-rc

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :
 - par rapport au terrain livré par l'aménageur
 - par rapport au niveau de l'affouillement, si de tels travaux sont réalisés



2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave, de stationnement sous bâtiment, de piscine ou fosses d'ascenseurs. Elle peut être portée à 3,00m, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15%.
3. Dans le secteur **AUa-rc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles, soit :
 - 10,80 m à l'égout du toit (h)
 - 13,80 m au faitage (H)
 - 11,80 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 Dans le cas de réalisation de combles, leur expression en façade ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.
4. Dans le secteur **AUb-rc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles, soit :
 - 7,20 m à l'égout du toit (h)
 - 10,20 m au faitage (H)
 - 8,20 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 Dans le cas de réalisation de combles, leur expression en façade ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.
5. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.
6. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.
7. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.
8. Des dérogations pourront être accordées pour les équipements techniques divers et

édicules, justifiées par des nécessités techniques, ainsi qu'en cas de sur-hauteurs des niveaux habités, justifiées par la mise en œuvre de techniques favorisant la ventilation naturelle.

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

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, 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.

11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

11.2 – Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd et AUt :

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- la couleur blanche en toiture
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les clôtures sur rue (obligatoires dans le cas d'implantation en retrait) doivent être constituées:

- soit par un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,30m
- soit par une grille posée sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90m pour les terrains en pente; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40m et les clôtures une hauteur maximum de 2,30m.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00m.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

11.2 – Dispositions complémentaires pour les secteurs AUa-rc et AUb-rc :

Les clôtures sur rue peuvent également être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00m, doublé ou non d'une haie végétale.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant.. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,00m minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

11.3 – Dans le secteur AUe :

Sont interdits :

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- les couvertures et bardages en tôle non peinte
- la couleur blanche en toiture
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

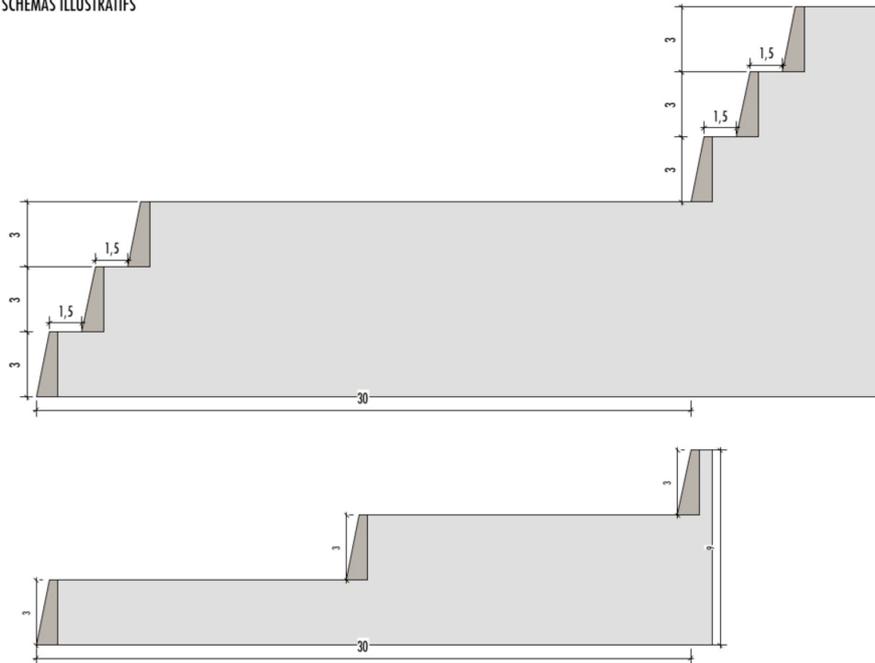
La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00m.

Dans la zone AUe de la Pointe-des- Châteaux, les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum, doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

Dans les autres zones AUe où des contraintes topographiques le nécessitent, les murs de soutènement relatifs aux travaux d'infrastructures ne pourront dépasser 10m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans, de 1,50m minimum, sera réalisé. La hauteur totale cumulée des murs de soutènement dans ces zones ne pourra dépasser au total 16,00m.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

11.4-Dans le secteur AUs :

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m,
- largeur minimale : 2,50m.

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

12.2 - Normes de stationnement

Cf. dispositions générales du présent règlement.

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

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 100 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

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

11.4-Dans le secteur AUs :

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

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

13.1 – Dans le secteur AUa :

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.
3. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts et notamment le bord des ravines soumis aux servitudes hydrauliques et forestières.

13.2 – Dans le secteur AUa-rc :

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
2. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts, avec la plantation de végétaux adaptés aux conditions bioclimatiques locales (insolation, pluviométrie, vent...).
3. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts et notamment le bord des ravines soumis aux servitudes hydrauliques et forestières.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places.

13.3 – Dans le secteur AUb-rc :

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts, avec la plantation de végétaux adaptés aux conditions bioclimatiques locales (insolation, pluviométrie, vent...).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.

13.4 – Dans les secteurs AUb et AUc :

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles), il est demandé 30m² d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m² minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m² par logement dont 300m² d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m², elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m² de terrain affecté à cet usage.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

13.3 – Dans le secteur AUd et AUt :

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.
2. Dans les opérations groupées (lotissement ou permis groupé de maisons individuelles) , il est demandé 30m² d'espaces verts aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou bien sous la forme d'espaces de 1 000m² minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.
3. Pour les opérations de moins de 10 logements, cette valeur est portée à 40m² par logement dont 300m² d'un seul tenant. Si la surface ainsi calculée est inférieure à 300m², elle sera obligatoirement en sur largeur de trottoirs plantés.
4. Les surfaces libres de construction doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige, au moins pour 50m² de terrain affecté à cet usage.
6. 40 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

13.4 – Dans le secteur AUe :

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Toutes les surfaces libres et notamment les marges de recul devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige, à concurrence de 20 % de la surface de la parcelle.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain affecté à cet usage.
4. Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50m seront plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou d'urbanisation future.
5. Il est interdit de déposer ou de stocker en plein air des matériaux de toute nature sur les espaces libres situés en front de rue.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

13.5-Dans le secteur AUs :

Dans le secteur AUs : Les dispositions de la zone AUs sont associées à celles de la zone AUd.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans les secteurs **AUa**, **AUa-rc**, **AUb**, **AUb-rc** et **AUe**, il n'est pas fixé de COS.
2. Dans le secteur **AUc**, le COS est fixé à 0,50.
3. Dans le secteur **AUd**, le COS est fixé à 0,40.
4. Dans le secteur **AUt**, le COs est fixé à 0,40
5. Dans le secteur **AUs**, sans objet.
6. Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.