

Livret4

Bassin de vie « la Plaine -Bois de Nèfles »

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE LA PLAINE - BOIS DE NEFLES

ZONES U4a, U4b, U4c

Caractère des zones donné à titre indicatif

<i>Zone</i>	<i>Quartiers concernés</i>	<i>Vocation</i>	<i>Formes urbaines attendues</i>
U4a	<i>Le centre de la Plaine, Sans-Souci</i>	<i>Rôle de centre de bassin de vie et de quartier : mixité des commerces, services, et de l'habitat résidentiel</i>	• <i>forme bâtie continue encadrant l'espace public,</i> • <i>aspect : R+3+comble</i>
U4b	<i>Le centre de Bois de Nèfles, La Plaine</i>	<i>Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification</i>	• <i>tissu urbain aéré et verdoyant</i> • <i>aspect : R+2+comble</i>
U4c	<i>Hangar, Ruisseau, Sans Souci</i>	<i>Zone résidentielle mixte</i>	• <i>tissu urbain aéré et verdoyant</i> • <i>aspect : R+1+comble</i>

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

• 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- **1.2 - Sont interdits**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

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

- **2.1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3.
 - En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 800 m², un minimum de 30 % de la programmation logement doit être affecté à des logements aidés de type logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS) représentant au minimum 30% du total de la SDP affecté aux logements. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.
 - En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus (dont la surface de plancher est inférieure à 1 800 m²) ou en cas de réalisation d'un programme de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1500 m² et strictement inférieure à 1 800 m², 30% du nombre de logements de ce programme doit être affecté soit à des logements aidés (de type logements locatifs sociaux de type LLTS, LLS, PLS) soit à des logements en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Les chiffres obtenus par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements seront arrondis à l'entier supérieur.
 - Lorsque le programme de logements est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m², 30% du nombre de logements devra être réalisé sous la forme soit de logements locatifs sociaux (de type LLTS ou LLS ou PLS), soit de logements collectifs en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Le chiffre obtenu par

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition mars 2026 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

	Nombre de logements	SDP	Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)	Nb de logements en accession sociale (PSLA ou PTZ)
PC	< 20	ET < 1500 m ²	pas d'obligation	pas d'obligation
	>= 20	ET < 1500 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	
	Quel que soit le nombre de logement	>= 1500 m ² et <1800 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	
	Quel que soit le nombre de logement	>= 1800 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	pas d'obligation
PA	Surface du périmètre du PA		Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)	Nb de logements en accession sociale
	< 6000 m ²		pas d'obligation	pas d'obligation
	>= 6000 m ²		30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) : - soit en locatif aidés (LLTS, LLS, PLS), - soit en accession sociale de type logement collectif en PTZ, - soit en accession sociale PSLA (individuel ou collectif).	

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Marie Caze et la ZAC Sans Souci où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

• 3.1 - Rappel

On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

• 3.2 – Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la voie de desserte publique. Cette disposition ne s'applique pas à la ZAC Marie Caze.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

- **3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir 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 devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement accessibles de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition mars 2026 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

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.

- **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- **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 problème technique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

De plus, les éclairages des espaces ouverts à la circulation publique émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération

réalisée sur une même unité foncière.

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 sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

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

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- **6.2 - Règle générale**

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- **en zone U4a**

Les constructions devront être implantées à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC Marie Caze et la ZAC Sans Souci où les constructions pourront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou emprise publique.

- **en zone U4b**

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- **en zone U4c**

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **6.3 - Exceptions**

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

- A l'alignement 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,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines enterrées par rapport au terrain naturel et leurs locaux techniques
- A partir de 2 mètres pour les piscines maçonnées hors sol et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.2 - Règle générale**

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- **en zone U4a**

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 12 m.

En cas de retrait, elles respecteront un recul minimal de 3 m

- **en zones U4b et U4c**

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- **7.3 - Exceptions**

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

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m 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,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

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

- **8.1 – Définition**

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont

pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- **8.2 - Règle générale**

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- **en zones U4a et U4b**

3 m.

- **en zone U4c**

4 m.

- **8.3 - Exceptions**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- **10.1 - Définition**

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édifices techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- **10.2 - Règle générale**

- **en zone U4a**

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- **en zone U4b**

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.

- **en zone U4c**

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **9 m**.

- **10.3 - Exceptions**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- 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, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum
- Pour les constructions en limite séparative, se référer à l'article 7.2.
- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.
- Dans la ZAC Marie Caze la hauteur est calculée au droit de la façade, et inclura la hauteur des déblais et remblais, par rapport au terrain livré par l'aménageur.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

• **11.1 - Définition**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• **11.2 - Règle générale**

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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 et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **11.3 - Volumétrie**

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : 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), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- **11.4 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Dans la ZAC Marie Caze, cette dernière disposition ne s'applique pas sur les façades les moins exposées aux aléas climatiques. Seules les jalousies et les volets à-projection persiennés sont exemptés d'auvent.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- **11.5 - Toitures**

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments culturels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme :

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- **11.6 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont

interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.7 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zone U4a**
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zones U4b et U4c**
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
 - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

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

Pour les équipements publics et bâtiments culturels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation 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.).

Conformément aux dispositions 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 surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

• 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zone U4a : 1,5 places par logement en zones U4b, U4c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements excepté dans la ZAC Marie Caze où les places visiteurs seront prévues le long des voies de l'opération	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 250 m ² de surface de plancher ≥ 250 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	16 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m ² , 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m ² .

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle 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.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

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

- **12.3 – Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

- **12.4 - 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 dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application 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.

- **12.5 - 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 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 maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour

les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **13.1 - Espaces libres**

- **Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- **Règle générale**

Toute construction doit prendre en compte 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, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Les espaces libres sont considérés comme des potentiels réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Au moins 50% de la surface perméable doivent être traités en espace plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescentes, arbustives et herbacée.
- De manière générale et pour l'ensemble de la zone, les espèces indigènes et endémiques seront choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect

de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- **en zone U4a**

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- **en zone U4b**

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- **en zone U4c**

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- **Exceptions**

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- **13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin**

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC Marie Caze, où les surfaces d'aires de jeux et de loisirs sont calculées à l'échelle de l'opération.

- **13.3 - Plantations**

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

La végétation existante doit être recensée

- Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt dans l'ambiance urbaine.
- Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants dans les marges de reculs sur rue devront être conservés.
- Les projets de constructions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.