

ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES
DECLARATION DE PROJET

Mise en Compatibilité du PLU

Pièce n°5
REGLEMENT ECRIT

Le présent document détaille les modifications apportées au règlement actuellement applicable pour les zones concernées (Ub et A). La zone 1AUb-gr se référant à la zone UB-gr, le chapitre concernant les zones AU n'est donc pas modifié.

Les ajouts au règlement sont reportés en rouge. Ne sont reproduits que les articles faisant l'objet de modifications.

ZONE Ub

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

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

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytooremédiation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...) Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Dans le secteur **Ub-gr**, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à partir des principes du label GIEP-aménagement.

4.4 - Réseaux divers

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

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

Dans le secteur **Ub-gr**, les éclairages publics et collectifs respecteront les préconisations de la SEOR en matière de température de couleur, de distribution du flux lumineux, de niveau d'éclairement et de gestion de la puissance et extinctions.

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

6.3 - Exception

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

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, emmarchements et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et des espaces public sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

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

7.4 - Exception

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

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

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

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

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- **pour les piscines non couvertes** (Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 02 juin 2022)
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur **Ub-gr**, certains éléments nécessaires à la protection bioclimatique de la construction (débords de toiture, doubles-peaux, protection solaire...) peuvent s'implanter dans la marge de recul, dans la limite de 1,00m à partir de la façade

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

11.3 - Clôtures et murs

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

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

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

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement du voisinage.

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur Ub-gr, les clôtures sur rue et en limites séparatives devront préserver une transparence hydraulique et écologique, en limitant au maximum les soubassements, au profit de clôtures grillagées posées au sol, ou par le biais d'ouvertures dans la maçonnerie correctement dimensionnées en cas de soubassement.

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

13.1 - Espaces libres

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

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

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

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

Dans le secteur **Ub-gr** :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière. Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces verts. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
2. Les espaces verts seront en priorité des espaces de pleine terre. En cas d'impossibilité, ces surfaces peuvent être remplacées par :
 - des espaces végétalisés sur dalle (au moins 0,80m d'épaisseur de pleine terre), auxquels est appliqué un coefficient de pondération de 0,5
 - des toitures végétalisées, avec un coefficient de pondération de 0,3
 - des murs végétaux, avec un coefficient de pondération de 0,2
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places. Elles doivent être perméables à 50%.
4. Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être perméable. Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserves d'en démontrer la nécessité.
5. Les opérations groupées de plus de 10 logements ou de plus de 10 lots devront intégrer dans leur conception l'aménagement d'un espace de proximité adapté à l'importance de l'opération.

13.3 - Plantations nouvelles

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

Dans le secteur **Ub-gr** :

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especesinvasives.re)
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols).
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et

rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée

4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ZONE A

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2 - Sont admis sous condition

1. A l'exception du secteur Acu, les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
2. A l'exception du secteur Acu, les constructions à usage d'habitation principale strictement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher et d'un seul logement par exploitation. Elles doivent être justifiées au regard de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces constructions doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
3. A l'exception du secteur Acu, les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental.
4. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur. A ce titre les implantations en crête sont interdites.
5. A l'exception du secteur Acu, les constructions à usage agritouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
6. A l'exception du secteur Acu, les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher.
7. Les constructions existantes non nécessaires à une exploitation agricole peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection et d'une extension limitée dans la limite totale de 20 m² surface de plancher.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques, économiques ou de sécurité, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. L'implantation de ces ouvrages doit être limitée à leur nécessité technique.
9. Dans le secteur Arh, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces

constructions sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher.

10. Dans le secteur Acu, sont autorisés :

- la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit
- les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère
- les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau

11. Dans le secteur Acu-gr, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons : points d'arrêts, points de vue, kiosques, chemins piétons, mobilier urbain, aires de jeux etc...