

03 - Règlement

Prescrit le 23 mai 2012

Arrêté le 14 mars 2018

Approuvé le 12 juin 2019

*Révision allégée approuvée
le 15 décembre 2020*

*Révision allégée approuvée
le 14 décembre 2022*

*Modification approuvée
le 13 février 2023*

La présente version intègre l’ensemble des éléments des procédures suivantes :

Procédure	Objet de la procédure	Date de l’approbation en Conseil Municipal
Révision générale du PLU	Révision générale du PLU	12 juin 2019
Révision « allégée » n°1 au titre de l’article L153-34 du code de l’urbanisme	Prise en compte de la nouvelle programmation des ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville	15 décembre 2020
Révision « allégée » n°2 au titre de l’article L153-34 du code de l’urbanisme	Rectifications et cohérence de zonage	14 décembre 2022
Modification n°1 au titre de l’article L153-36 du code de l’urbanisme	Adaptations réglementaires pour l’ensemble du territoire et la ZAC Cœur de Ville	13 février 2023



Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	27
ZONE UE.....	39
ZONE UEm.....	48
ZONE UT.....	58
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
ZONE AUindicée.....	68
ZONE AUBm	72
ZONE AUst.....	82
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	85
ZONE A.....	86
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
ZONE N.....	95
ANNEXES.....	103

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, R.123-1 à R.123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015) ainsi que le 2° de l'article R.151-1, de l'article R.151-4, du 1° de l'article R.151-23 et du 1° de l'article R.151-25 (dans leur rédaction à compter du 1/01/2016).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Possession, conformément à l'article L.153-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre 1er du titre 1er du Livre 1er) à l'exception :

- des dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 du code urbanisme (cf L.111-1).
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf R.111-1).

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R.111-26 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

Pour les aléas « inondation et mouvement de terrain » (hors secteur Mafate), ceux-ci sont pris en compte dans le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018.

L’aléa « mouvement de terrain » sur le secteur de Mafate est pris en compte à travers le porter à connaissance du 17 février 2014.

Pour les aléas littoraux, ceux-ci sont pris en compte dans le PLU à travers le porter à connaissance transmis à la Ville le 24 juillet 2018 par le Préfet de La Réunion.

Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d’isolement acoustique déterminées par l’arrêté préfectoral du 16 juin 2014, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de La Possession.

L’arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d’éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements sur l’espace public et privé, l’éclairage de mise en lumière du patrimoine, du cadre bâti ainsi que les parcs et jardins, l’éclairage des équipements sportifs de plein air ou découvrables, l’éclairage des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l’éclairage intérieur émis vers l’extérieur de ces bâtiments et l’éclairage des façades de bâtiments, l’éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts, l’éclairage événementiel, l’éclairage des chantiers en extérieur. Ces prescriptions peuvent varier en fonction de l’implantation de ces installations : en agglomération, hors agglomération ou dans les espaces naturels.

3 - La réciprocité d’implantation des constructions

En application de l’article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « 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 précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l’exception des extensions de constructions existantes. »

(...)

Par dérogation aux dispositions de l’alinéa précédent, « une distance d’éloignement inférieure peut être autorisée par l’autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d’agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». (...)

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l’accord des parties concernées, par la création d’une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu’ils font l’objet d’un changement de destination ou de l’extension d’un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l’alinéa précédent. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l’article R.123-4 du code de l’urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l’intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues au code de l’urbanisme.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s’applique à chacun d’eux sauf lorsqu’une disposition particulière est prévue pour l’un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

1 - Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones urbaines

Conformément à l’article R.123-5 du code de l’urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il existe à La Possession quatre types de zones urbaines :

- La zone **UA** correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées. La zone UA comprend quatre secteurs spécifiques :
 - le secteur **UAa**, correspondant à la zone située le long de la RN1,
 - le secteur **UAm**, correspondant à la zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli,
 - le secteur **UAv**, pour l’opération d’aménagement « Cœur de Ville ». Ce secteur est divisé en plusieurs îlots opérationnels pour lesquels des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont fixées,
 - le secteur **UApsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.
- La zone **UB** couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d’habitat individuel. Le développement est à contenir et l’intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités. La zone UB comprend cinq secteurs spécifiques :
 - le secteur **UBa**, couvrant le lotissement Dodin,
 - le secteur **UBb**, correspondant au bourg de Dos d’Ane,
 - le secteur **UBc**, correspondant aux territoires ruraux habités essentiellement situés dans les hauts de Ravine à Malheur,
 - le secteur **UBpszc**, correspondant à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy,
 - le secteur **UBpsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.
- La zone **UE** couvre l’ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.
- La zone **UEm** destinée au site d’activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli.
- La zone **UT** correspond aux secteurs d’équipements touristiques et de loisirs. Ces équipements ont une vocation d’animation et parfois de mise en valeur d’espaces naturels. La zone UT comprend un secteur spécifique, **UTfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2.

2 - Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l’article R.123-6 du code de l’urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Dans les zones AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones AU correspondent aux espaces d’urbanisation prioritaire identifiés par le SCOT et aux extensions urbaines inscrites au titre du principe de redéploiement du SCOT.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l’indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

L’application réglementaire de deux zones AU intégrant la ZAC Moulin Joli et identifiées comme espaces d’urbanisation prioritaire par le SCOT, ne peut se réaliser par le report au règlement de zones urbaines existantes, n’ayant pas de correspondance au sein du tissu urbain constitué. Ainsi, leurs dispositions réglementaires font l’objet de chapitres spécifiques. Il s’agit de :

- La zone **AUBm**, à vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli.
- La zone **AUEm**, destinée à un site d’activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli.

Enfin, la zone **AUst** couvre des espaces réservés à l’urbanisation future dont les différents réseaux et les conditions d’accès de la zone n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d’aménagement. Par conséquent, l’ouverture à l’urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

3 - Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l’article R.123-7 du code de l’urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Conformément aux dispositions de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme, le PLU présente deux secteurs spécifiques, le secteur **Aba** en milieu rural habité et le secteur **At** pour la vocation touristique, où les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles s’insèrent dans leur environnement et qu’elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4 - Le plan local d’urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l’article R.123-8 du code de l’urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

Il existe à La Possession une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n’est admise, sauf autorisation spéciale.
- Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité hors cœur du parc national de la Réunion.
- Le secteur **Nli**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral identifiés au SMVM.
- Le secteur **Nt** pour la vocation touristique, où, conformément aux dispositions de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme, les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles s’insèrent dans leur environnement et qu’elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Un secteur **Ni1** correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate.
- Un secteur **Ni2** correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate.

5 - Le plan local d’urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le plan local d’urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts.

En outre, conformément à l’article L.123-12 du code de l’urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l’emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l’aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l’axe de la voirie existante comme point médian.

6 - Le plan local d’urbanisme délimite les espaces boisés classés

Le plan local d’urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l’urbanisme.

En application de l’article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l’exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d’encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d’eau et des réservoirs d’eau naturels ;
- Les dunes littorales.

7 - Le plan de prévention des risques délimite les zones soumises à des risques naturels

Le plan local d’urbanisme prend en compte les aléas « inondation et mouvement de terrain » (hors secteur Mafate), identifiés dans le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018.

Le plan local d’urbanisme prend en compte l’aléa « mouvement de terrain » sur le secteur de Mafate, identifié à travers le porter à connaissance du 17 février 2014.

Le plan local d’urbanisme prend en compte les aléas littoraux, identifiés dans le porter à connaissance transmis à la Ville le 24 juillet 2018.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées.

La zone UA comprend quatre secteurs spécifiques :

- *le secteur **UAa**, correspondant à la zone située le long de la RN1.*
- *le secteur **UAm**, correspondant à la zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli.*
- *le secteur **UAv**, pour l’opération d’aménagement « Cœur de Ville ». Ce secteur est divisé en plusieurs îlots opérationnels pour lesquels des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont fixées.*
- *le secteur **UApsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et / ou du forage FR2.*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d’entrepôt.
2. A l’exception du secteur **UAv**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Dans le secteur **UAa**, les constructions à usage d’habitation.
4. Les terrains de camping et de caravaning.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

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

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Pour les terrains urbanisés ou aux droits de ceux-ci, sous réserve d’être équipés ou occupés au 1^{er} janvier 1997, situés à l’intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées, sous réserve de la préservation de plage, d’espaces boisés, de parcs ou de jardins publics, les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l’habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l’accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l’adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l’extension limitée des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine », l’extension de constructions existantes et la reconstruction d’un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l’aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s’étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d’être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
3. Les constructions à destination d’activités, exceptées celles visées à l’article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d’amélioration ou d’extension de ces constructions, sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu’elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances. A l’exception du secteur **UApsfr2**, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l’environnement sont autorisés.
4. Les constructions à destination d’entrepôt à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement d’une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l’activité. En secteur **UAm**, ce taux est porté à 40%.
5. Dans le secteur **UAa**, l’extension des bâtiments d’habitation existants est admise sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d’approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m² par logement.
6. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
7. A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv**, en cas de réalisation d’un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l’État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

L’accès pédestre et cycle à l’unité foncière doit être aménagé de manière à raccorder au plus près de l’entrée d’une station de transports en commun sauf impossibilité technique.

Le portail d’accès des véhicules doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ouverte à la circulation.

3.3 - Voirie

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

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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 que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

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.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle.

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur **UA_v**, les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

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.

Dans le secteur **UA_v**, des systèmes d'instrumentation des bâtiments doivent être installés afin d'assurer le suivi des puissances et consommations d'énergie, des consommations d'eau et des productions d'énergies renouvelables. Ce système doit garantir un accès externalisé aux données.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d’application et définition

Les dispositions du présent article s’appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique, ainsi qu’aux servitudes de passage desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet.

L’alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d’emplacement réservé ou d’emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d’emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le secteur **UA_v**, sur le premier niveau, les ouvrages nécessaires à la protection thermique, ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau, seront considérés comme référence pour l’alignement, dès lors qu’ils constituent un ensemble architectural homogène et continu. Sur les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée, les ouvrages nécessaires à la protection thermique, ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau pourront venir en encorbellement sur l’espace public sans que ce débord n’excède 1 mètre par rapport à ce même alignement.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres (voir illustrations explicatives dans les annexes du règlement).

Le long de la venelle des Lataniers, les constructions peuvent être implantées à l’alignement.

Pour les constructions implantées le long des rues Evariste de Parny, Raymond Mondon, Sarda Garrigua, Leconte Delisle, Waldeck Rochet, Emmanuel Texer et de la Palestine, la distance de recul par rapport à la voie doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur **UA_m**, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment. Pour les constructions implantées le long de la RN1E (rue Mahatma Gandhi), la distance de recul par rapport à la voie doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur **UA_v**, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L’implantation sur l’angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l’angle des deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (H+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur **UA v**, deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles d’au moins 6 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n’est imposée :

- pour les piscines,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,

- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

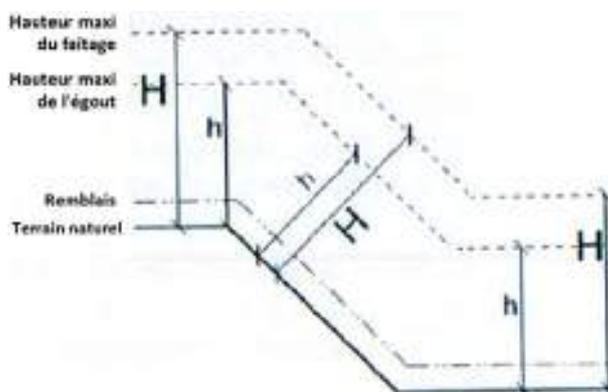
Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

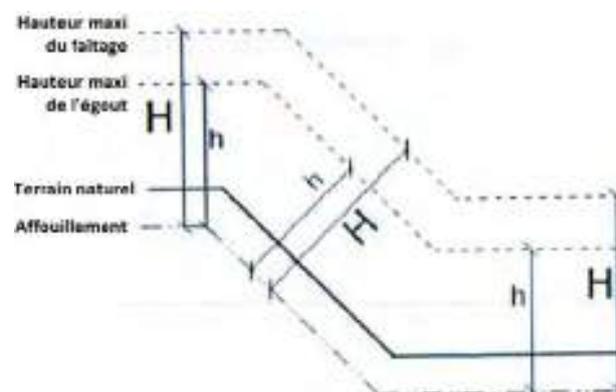
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

A l’exception des secteurs **UAa**, **UApsfr2**, **UAm** et **UAv**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faitage. Une hauteur supplémentaire est admise à condition que les niveaux situés à partir de 16 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 19 mètres. Une hauteur supplémentaire est encore admise sur 30% de l’emprise de la construction à condition que les niveaux situés à partir de 19 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives de l’étage compris entre 16 mètres et 19 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 22 mètres.

Dans le secteur **UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le secteur **UApsfr2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur **UAm**, la hauteur maximale autorisée à l’égout du toit est de 15 mètres sur une profondeur de 50 mètres de part et d’autre de la voie reliant la RN1E (rue Mahatma Gandhi) à la rue du Moulin Joli. Sur le reste du secteur, la hauteur maximale à l’égout du toit est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur **UA_v**, la hauteur maximale autorisée au faitage est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% de l’emprise au sol des constructions	
Ilots 1/3B3	15 mètres	18 mètres	Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d’Aménagement et de Programmation
Ilot 2	12 mètres	15 mètres	
Ilot 3A	9 mètres	12 mètres	
Ilots 3B1/3B2	9 mètres	15 mètres	
Ilot 9	25 mètres	-	
Ilot 10A	19 mètres	25 mètres	
Ilot 10B	16 mètres	22 mètres	
Ilots 10C/11D	10 mètres	13 mètres	
Ilot 11A	22 mètres	28 mètres	
Ilot 11B	10 mètres	-	
Ilot 11C	13 mètres	19 mètres	

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

La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

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

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

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

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

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

Dans le secteur **UAm**, les projets de construction doivent être compatibles avec la philosophie générale de l’opération (écoquartier) :

- bâtiments à faible consommation d’énergie et architecture bioclimatique
- adaptation des bâtiments à la topographie : équilibre déblais-remblais, limitation des soutènements, utilisation préférentielle des matériaux du site...
- utilisation de matériaux à faible énergie grise et peu émetteurs de gaz à effet de serre

Dans le secteur **UAv**, est interdite la conception d’architectures non bioclimatiques, c'est-à-dire ne faisant pas appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l’architecture elle-même, et non d’outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains,

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain. La rénovation des façades des bâtiments faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d’origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d’une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d’animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l’intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv** et des services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d’insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l’aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l’architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l’épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

Sont interdits :

- les pastiches d’architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, plastiques...)

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

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).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d’un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d’arrosage, accès entretien, choix d’essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d’artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L’aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s’intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l’enseigne en matériau durable.

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l’espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l’espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Dans le secteur **UA_v**, les clôtures sur :

- voie ou espace public doivent être composées :
 - o de massifs végétaux dans une bande de 2 mètres minimum de profondeur depuis la limite de propriété,
 - o d’une clôture type bois, métal-bois ou grille en ferronnerie de 2 mètres de hauteur maximum à compter d’une distance minimale de 2 mètres de la limite de propriété. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 15% de la longueur de la limite sur voie.
- limites séparatives doivent être composées lorsqu’elles existent :
 - o d’une clôture type grille de 2 mètres de hauteur maximum. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 30% de la longueur de la limite séparative.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres apparente de hauteur sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.5 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s’adapter au sol et non l’inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

12.2 - Normes de stationnement

A l’exception du secteur **UA_v**, lors de toute opération de construction et d’aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)
Habitations	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Autres logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage	
Equipements publics et d’intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau.

Dans le secteur **UA_v**, à l’exception des îlots 8D, 10 C, 11D, 13 et 14, le stationnement des véhicules doit être assuré à 80% sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Le stationnement peut également être réalisé en totalité ou partiellement en superstructure.

Dans le secteur **UA_v**, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), les normes de stationnement sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum exigées	Nombre de places maximum autorisées
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	
Autres logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerce et service Surface inférieure ou égale à 60m ²	1 place	1 place
Commerce et service hors GSA Surface supérieure à 60 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	2 places pour 100 m ² de surface de plancher
GSA Grande Surface Alimentaire	2 places pour 100 m ² de surface de vente	3 places pour 100 m ² de surface de vente
Ecole	1 place par classe	
Crèche	1 place pour 10 berceaux	
Autre équipement public	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	1,5 place pour 100 m ² de surface de plancher
Activités tertiaires et bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	2,5 places pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre	

Pour l’ensemble de la zone UA, toute place de stationnement supplémentaire sera mutualisée en stationnement ouvert au public et non affectée spécifiquement à l’opération.

Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé 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 deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe.

ARTICLE UA 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 et espaces perméables

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv**, au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière, porté à 40% minimum en secteur **UApsfr2**, doit être traité en espace perméable :

- soit planté intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés

Pour les unités foncières présentant une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable est réduite à 25% uniquement pour les constructions, installations, extensions ou travaux liés :

- aux piscines,
- aux 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- au mobilier de jardin (kiosque...),
- à l'aménagement de places de stationnement et de garage.

En secteur **UApsfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

Dans le secteur **UAm**, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv** ou d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,

- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 35% minimum obligatoire de la superficie totale de l’unité foncière à traiter en espace perméable.

A l’exception des secteurs **UAm** et **UAv**, en cas de réalisation d’une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d’un programme de logements, d’une opération d’ensemble, d’un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d’au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l’aménagement des 50% d’espaces perméables minimum obligatoires d’un seul tenant.

Dans le secteur **UAv**, au minimum 40% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace perméable. Les espaces publics et privés sont considérés comme des réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- au moins 35% de la surface de chaque îlot doivent être traités en espaces plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée. Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre,
- les espèces envahissantes suivant la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale) sont strictement interdites à la plantation,
- les espaces traités en jardins doivent comporter un minimum de 30 espèces différentes pour 1 000 m².

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).

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d’obligation minimale de traitement de l’unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Dans le secteur **UAm**, au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d’espace libre.

Pour les opérations d’ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d’activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre de haute tige d’une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Dans le secteur **UAv**, les constructions devront respecter les plafonds de consommations énergétiques prévus au référentiel développement durable de la ZAC.

La climatisation des locaux pour les usagers fait partie des consommations plafonnées et n’est pas assimilée au process.

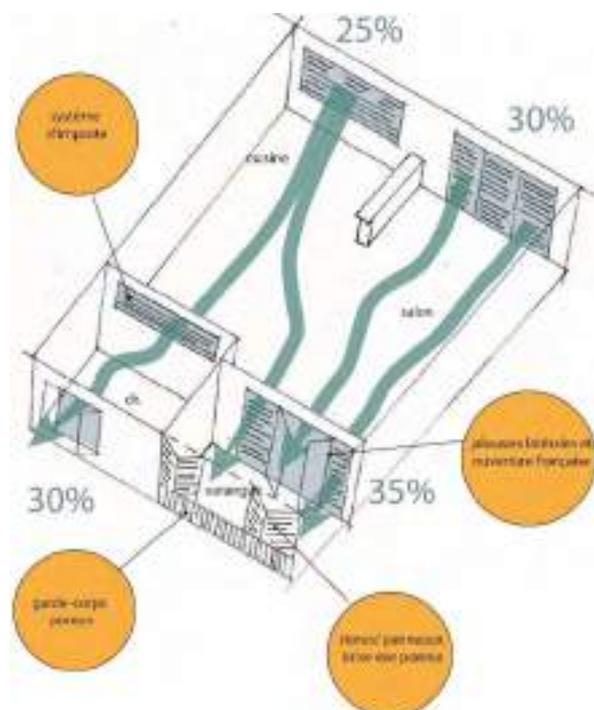
Dans le secteur **UAv**, une ventilation naturelle traversante doit être assurée pour tous les locaux occupés de façon prolongée (logements, salles de classe, bureaux, salles de réunion, petits et grands commerces, zones non contrôlées des commerces alimentaires ...), avec une porosité des façades (ramenée à la surface de chaque façade) d’au moins :

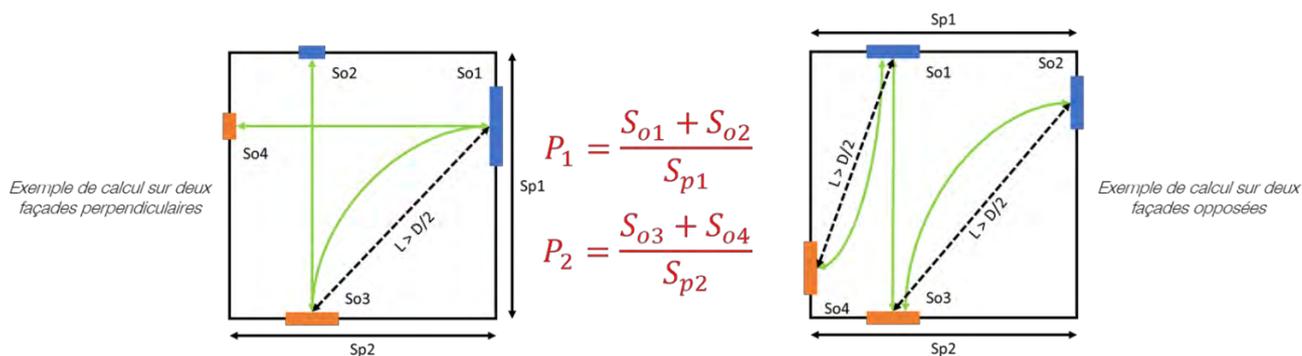
	logement	bureau, salle de réunion, salle de classe	commerce
porosité moyenne des façades	≥ 30 %	≥ 35 %	≥ 35 %

La porosité des façades d’un logement doit être calculée sur les deux façades où la ventilation naturelle s’opère. Cette valeur est une moyenne entre ces deux façades. Ainsi, il est admis une façade avec 20% de porosité et une autre à 40%. Une porosité plus importante à l’extraction d’air qu’à l’admission est à rechercher. Les deux façades principales sont celles qui possèdent les plus grandes surfaces d’ouverture libre.

Les ouvertures des façades perpendiculaires aux façades principales seront valorisées si ces dernières sont éloignées d’au moins une demi-diagonale d’une ouverture principale ou opposées à cette dernière.

Cette porosité devra être réalisée avec protections solaires, systèmes anti-intrusion et anti-pluie en place. En logement, elle devra aussi être compatible avec l’intimité et un minimum d’obscurité. Cette porosité ne devra pas être réduite par les dispositifs de transfert à travers l’épaisseur du bâtiment, ni par l’aménagement intérieur (locaux de stockage, zonage jour/nuit des logements...).





Les varangues participant à la ventilation naturelle traversante, les garde-corps devront être poreux tout en respectant l’intimité, avec une porosité comprise entre 30% et 60%.

Dans le secteur **UA_v**, les transformateurs implantés dans le cadre de l’opération doivent intégrer des postes complémentaires pour le raccordement au réseau de la production d’énergie.

Dans le secteur **UA_v**, le facteur solaire S équivalent des baies équipées de leur protection solaire doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

	sud	nord & est	ouest
facteur solaire S des baies	≤ 0,4	≤ 0,3	≤ 0,25

Les exigences ci-avant concernent toutes les zones, même les zones rafraîchies et les vitrines des commerces. Pour les locaux à forte charge interne, les orientations est et surtout ouest seront évitées.

Dans le secteur **UA_v**, le facteur solaire S équivalent des parois opaques, y compris celles donnant sur des zones rafraîchies, doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

facteur solaire S des murs	≤ 0,05
facteur solaire S des toitures	≤ 0,02

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UB

*La zone **UB** couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d’habitat individuel. Le développement est à contenir et l’intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités.*

La zone UB comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur **UBa**, couvrant le lotissement Dodin,
- le secteur **UBb**, correspondant au bourg de Dos d’Ane,
- le secteur **UBc**, correspondant aux territoires ruraux habités essentiellement situés dans les hauts de Ravine à Malheur,
- le secteur **UBpszc**, correspondant à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy,
- le secteur **UBpsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d’entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. **A l’exception du secteur UBb**, les terrains de camping et de caravaning.
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
5. Dans le secteur **UBpszc**, à l’exception de ceux visés à l’article UB2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

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

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions à destination d’activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu’elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances. A l’exception des secteurs **UBpszc** et **UBpsfr2**, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés.
2. Les constructions à destination d’entrepôt à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement d’une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l’activité.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. A l’exception des secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**, en cas de réalisation d’un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l’État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).
5. Dans le secteur **UBpszc**, les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

Le portail d’accès des véhicules doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ouverte à la circulation.

3.3 - Voirie

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

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d’un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l’implantation d’un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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 que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

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.

Les eaux pluviales doivent faire l’objet d’une rétention/infiltration à la parcelle.

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique ainsi qu'aux servitudes de passage desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie doit être au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d'extension 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 et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L’implantation sur l’angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l’angle des deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (H+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n’est imposée :

- pour les piscines,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,

- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

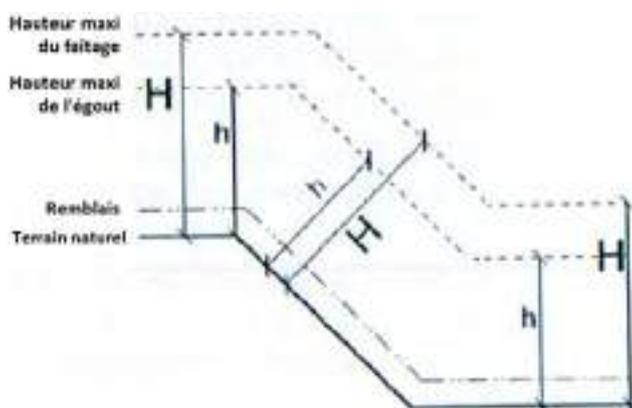
Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

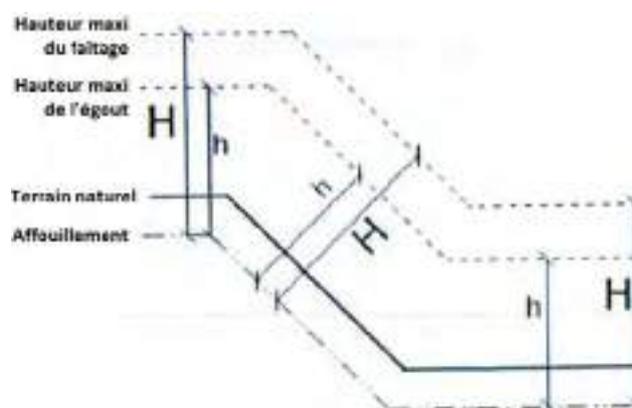
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Dans les secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur **UBpszc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

En cas d’implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur une profondeur de 3 mètres.

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

La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

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

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

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

11.1 – Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain. La rénovation des façades des bâtiments faisant l’objet d’une protection au titre de l’article L.123-1-5 7° du code de l’urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d’origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d’une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d’animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l’intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

A l’exception des services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d’insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l’aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l’architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l’épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

Sont interdits :

- les pastiches d’architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, plastiques...)

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

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).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d’un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d’arrosage, accès entretien, choix d’essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

Dans le secteur **UBa**, les toitures à fortes pentes sont imposées sur toutes les constructions et annexes.

Dans le secteur **UBb** :

- Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente, couvrant au moins 80% du volume bâti, avec deux pans minimum. La pente théorique des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30% et 120%.
- les toitures doivent être en bardeaux de bois, en tôles ou zinc. Les tôles doivent obligatoirement être peintes ou enduites d’une couleur (rouge, rouille, bleu, vert, etc.). Les couleurs blanc, beige, gris clair sont interdits en toiture.

11.3 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l’espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l’espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, une clôture végétale doit être édiflée pour marquer la limite entre l’urbain, l’agricole et le naturel.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.4 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s’adapter au sol et non l’inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d’aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autres logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage	
Equipements publics et d’intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places, avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l’article L.151-33 du Code de l’Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération ;
- soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé 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 deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d’activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d’enseignement, deux emplacements par classe.

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 et espaces perméables

Au minimum 35% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace perméable. Ce pourcentage est porté à 50% en secteur **UBa** et 40% en secteurs **UBb**, **UBc**, **UBpszc** et **UBpsfr2**. Pour les terrains d’une superficie inférieure ou égale à 300 m², ce pourcentage est réduit à 35%.

Les espaces perméables doivent être :

- soit plantés intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l’unité foncière porté à 40% en secteur **UBa** et 30% en secteurs **UBb** et **UBc**, auquel s’ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d’au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés.

A l’exception d’une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d’utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d’un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul de surface minimum obligatoire de la superficie totale de l’unité foncière à traiter en espace perméable.

En secteurs **UBpszc** et **UBpsfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

En cas de réalisation d’une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d’un programme de logements, d’une opération d’ensemble, d’un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d’au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l’aménagement des 50% d’espaces perméables minimum obligatoires d’un seul tenant.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d’obligation minimale de traitement de l’unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Pour les opérations d’ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d’activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre de haute tige d’une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UE

Cette zone couvre l’ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, ainsi que les activités de recherche, de formation et d’enseignement qui valorisent le pôle économique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d’habitation à l’exception de ceux visés à l’article UE2.2.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d’équipements publics ou d’intérêt collectif sauf ceux visés à l’article UE 2.2.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d’hébergement hôtelier.

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

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux, de services publics et d’équipements d’intérêt collectif sont admis dès lors que l’emprise foncière totale cumulée de l’ensemble de ces constructions n’excède pas 5% de la superficie de la zone d’implantation.
2. Les constructions à usage d’habitation dans la limite de 70m² de surface de plancher à condition qu’elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. Les travaux d’extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d’approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 50m².

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 5,50 mètres. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères ainsi que les véhicules lourds en lien avec les activités implantées sur le site puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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 que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

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.

Les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré-traitement par un dispositif agréé et correspondant à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres. Pour les constructions implantées le long de la RN1E (rue Mahatma Gandhi) et de la RN1, cette distance minimale est portée respectivement à 5 mètres et 25 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension 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 et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine - UA, UB – ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

Les constructions ne peuvent excéder 20 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

L’implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres.

8.2 - Exception

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

- dans le domaine public portuaire,
- pour les parties enterrées de la construction,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et 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 à un abris vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

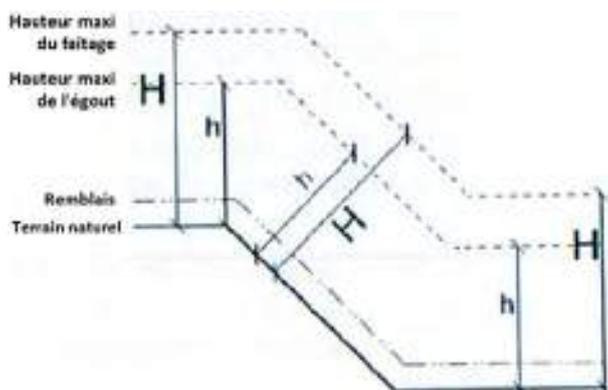
Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

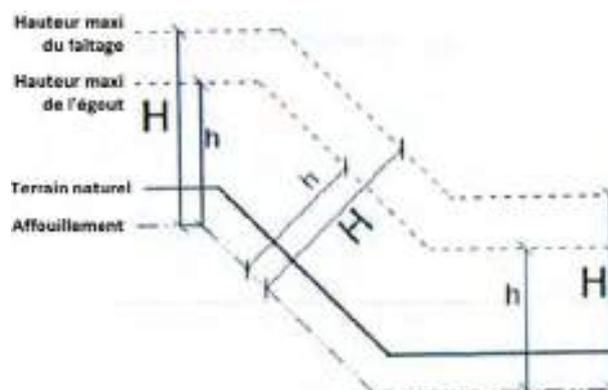
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- dans le domaine public portuaire,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les services publics ou équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

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

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

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

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les murs pleins sont interdits en limite de l'espace public.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Pour les terrains construits situés en limite de zone naturelle, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l’urbain, l’agricole et le naturel.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.3 - Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d’architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

11.4 - Publicités et enseignes

A l’exception de l’indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L’indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les façades du bâtiment.

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements minimum arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)
Commerces	2 places de stationnements par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux et services	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place de stationnement par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage
Equipements publics et d’intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places, avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l’article L.151-33 du Code de l’Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération ;
- soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé 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’activités, un emplacement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d’emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UE 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 et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager végétal et comprendre des arbres, afin d’améliorer le cadre de vie, d’optimiser la gestion des eaux pluviales et conserver des îlots de fraîcheur dans la ville.

Les espaces perméables doivent être :

- soit plantés intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 20% de la superficie totale de l’unité foncière, auquel s’ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d’au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée, au moins 25% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peuvent être compatibles dans le calcul des surfaces minimums obligatoires de la superficie totale de l’unité foncière à traiter en espace perméable.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Au minimum un arbre de haute-tige doit être planté pour 50 m² d’espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UEm

Cette zone est destinée au site d’activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli.

ARTICLE UEM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d’entrepôt,
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière,
3. Les terrains de camping et de caravaning,
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

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

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

1. Les constructions à destination d’activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-dessus, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu’elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Les constructions à destination d’entrepôt à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement d’une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 40% de la surface de plancher totale de l’activité.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements.
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

3.3 - Voirie

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

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé.

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.

ARTICLE UEM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions implantées le long de la RN1E (rue Mahatma Gandhi), la distance de recul par rapport à la voie doit être au moins égale à 5 mètres.

6.3 - Exception

Les implantations suivantes sont autorisées dans la bande de recul des 4 mètres, jusqu'à l'alignement :

- les protections solaires
- les encorbellements, qu'ils soient constitutifs de surface de plancher ou non, dans la limite de 10% du linéaire de la façade concernée et situés à plus de 3 m de hauteur par rapport au niveau du sol fini.

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La mitoyenneté peut être admise sous réserve que la construction n’excède pas 20 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative et de la construction d’un mur coupe-feu.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (H+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n’est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,
- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- 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 à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UEM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

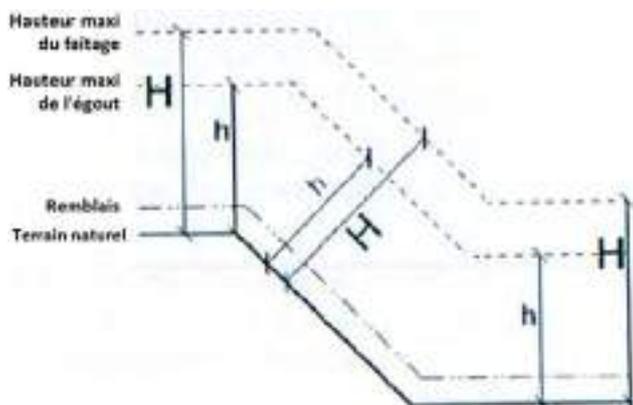
L’emprise au sol des bâtiments de doit pas excéder 70% de l’unité foncière.

ARTICLE UEM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

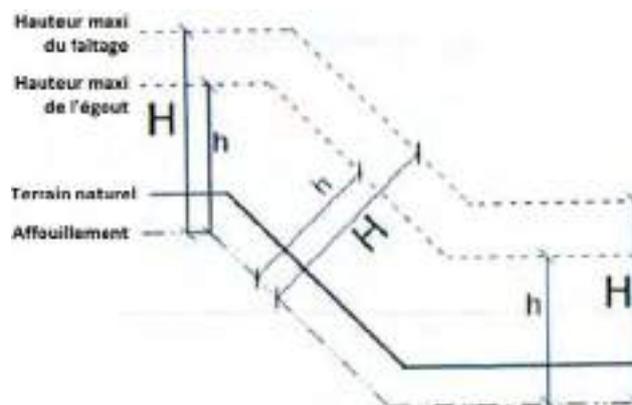
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

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

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

Les projets de construction doivent être compatibles avec la philosophie générale de l’opération (écoquartier) :

- bâtiments à faible consommation d’énergie et architecture bioclimatique,
- adaptation des bâtiments à la topographie : équilibre déblais-remblais, limitation des soutènements, utilisation préférentielle des matériaux du site...,
- utilisation de matériaux à faible énergie grise et peu émetteurs de gaz à effet de serre.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain.

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d’une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d’animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l’intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d’insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l’aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l’architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l’épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

11.2 - Toitures

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).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d’un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d’arrosage, accès entretien, choix d’essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d’artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L’aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s’intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l’enseigne en matériau durable.

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l’espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l’espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UEM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d’aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)
Habitations	
Logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement
Logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage
Entrepôt	1 place de stationnement minimum par tranche de 200 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage
Equipements publics et d’intérêt collectif	
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places, avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé 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 deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe.

ARTICLE UEM 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 et espaces perméables

Pour les constructions à usage autre que commercial, de bureau ou d'hôtellerie, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige et de trois arbustes par tranche de 100m² d'espace libre.

Pour les constructions à usage commercial, de bureau ou d'hôtellerie au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace éco-aménageable.

Les espaces de stationnement engazonnés ne sont pas considérés comme des espaces éco-aménageables.

Les espaces verts de pleine terre représenteront à minima 5% de la superficie du terrain, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 50m² d'espace concerné et au minimum un arbre par unité foncière. Les 5% complémentaires d'espaces éco-aménageable pourront être réalisés sous-forme :

- d'espaces verts de pleine terre : coefficient de pondération de 1 ;
- d'espace végétalisés sur dalle :
 - o 0,80 m d'épaisseur de pleine terre : coefficient de pondération de 0.7 ;
 - o entre 0,30 et 0,80 m. : coefficient de pondération de 0,5 ;
- de toitures végétalisées :
 - o complexe de culture inférieur ou égal à 10 cm : coefficient de pondération de 0,3 ;
 - o complexe de culture supérieur à 10 cm : coefficient de pondération de 0,5 ;
- de murs végétaux, de systèmes de jardinières extensifs ou de végétalisation de façade : coefficient de pondération de 0,3.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre.

Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre de haute tige d’une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UEM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UEM 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UEM 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UT

Cette zone correspond aux secteurs d’équipements touristiques et de loisirs. Ces équipements ont une vocation d’animation et parfois de mise en valeur d’espaces naturels.

*La zone UT comprend un secteur spécifique, **UTfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2.*

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux à l’exception de ceux visés à l’article UT 2.

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

1. Pour les terrains urbanisés ou aux droits de ceux-ci, sous réserve d’être équipés ou occupés au 1^{er} janvier 1997, situés à l’intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées, sous réserve de la préservation de plage, d’espaces boisés, de parcs ou de jardins publics, les services publics, les équipements collectifs, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l’accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l’adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l’extension limitée des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine », l’extension de constructions existantes et la reconstruction d’un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l’aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s’étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d’être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
3. Les constructions à destination d’hébergement hôtelier et touristique.
4. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme (restauration, bar, spa, thalasso, points d’arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu’ils s’insèrent dans le milieu environnant.

5. Les constructions à usage d’habitation, à condition qu’elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
6. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités en lien avec l’abri côtier, dont la pêche.
7. Les constructions à destination d’équipement d’intérêt collectif.
8. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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 que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

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.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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.

ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- dans le cas de travaux d'extension 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 et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- dans le cas de travaux d'extension 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 et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics ou équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

Sans objet.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

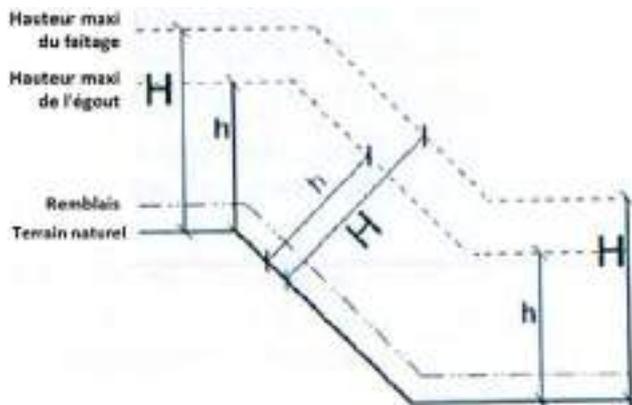
Sans objet.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

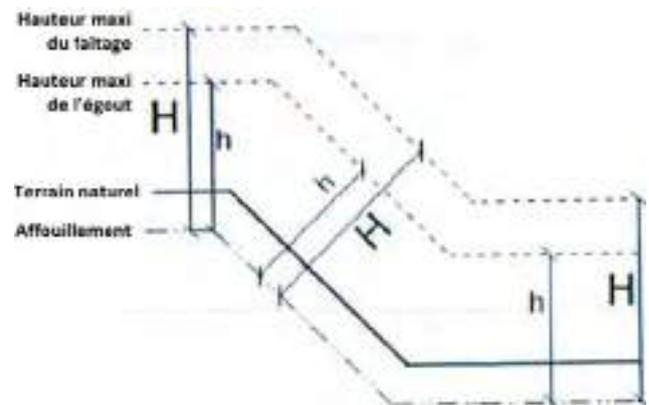
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

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

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

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

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

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

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, ainsi que les rythmes de façade horizontaux et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- 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.

11.2 - Clôtures et murs

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut moellon ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

L’aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole et naturelle, une clôture végétale doit être édiflée pour marquer la limite entre l’urbain, l’agricole et le naturel.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.3 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s’adapter au sol et non l’inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.4 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.5 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UT 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements minimum arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)
Habitations Logements ≤ à 50 m ² de SDP Logements > à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement 2 places minimum par logement
Commerces	2 places de stationnements par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour deux chambres
Equipements publics et d’intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle 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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places et seront fonction d’une étude détaillant le besoin réel du projet, avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l’article L.151-33 du Code de l’Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération ;
- soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé d’une surface d’au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues avec un nombre d’emplacements qui doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UT 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 et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l’unité foncière, porté à 40% en secteur **UTfr2**, doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

Au minimum 50% des surfaces extérieures aménagées en voirie, accès et stationnement doivent être traitées de façon perméable. En secteur **UTfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l’espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUindicée

Cette zone couvre des espaces réservés à l’urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les zones AU correspondent aux espaces d’urbanisation prioritaire identifiés par le SCOT et aux extensions urbaines inscrites au titre du principe de redéploiement du SCOT.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l’indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux Orientations d’Aménagement et de Programmation.

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

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu’elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie...).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation.
3. A l’exception de la zone **AUT** et de toute opération d’ensemble ayant reçu une autorisation avant la date d’approbation du plan local d’urbanisme, la clause de densité minimale suivante s’applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d’aménagement, avec un résultat obtenu arrondi à l’entier inférieur :
 - en zones **AUA** et **AUAv**, 50 logements par hectare,
 - en zone **AUB**, 30 logements par hectare,
 - en zone **AUBb**, 20 à logements par hectare avec une densité maximale de 30 logements par hectare.

L’équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher pour l’ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement. Le résultat obtenu est arrondi à l’entier inférieur. La densité s’apprécie à l’échelle de la zone.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, aucun accès routier destiné à la circulation automobile générale n’est admis depuis le Mail Tropical inscrit en emplacement réservé. Seuls sont autorisés les accès piétons et ceux permettant l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et des services de sécurité.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres sauf pour :

- les constructions le long du Chemin Bœuf Mort et du Mail Tropical inscrit en emplacement réservé, qui doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres ;
- les constructions le long de la rue Leconte Delisle et le mail commercial (îlots 7A et 7B) et le long du chemin des Lataniers (îlot 7B), qui peuvent être implantées à l’alignement ou en recul minimal de 3 mètres.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, les constructions doivent être en retrait de 3 mètres minimum des différentes limites séparatives, à l’exception des îlots 10C, 8D et 5B dans lesquels les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n’excède pas 10 mètres.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux jusqu’au faitage, exception faite des ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) et des installations liées au fonctionnement énergétique des bâtiments, est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% de l’emprise au sol des constructions	
Ilot 3B3	15 mètres	18 mètres	Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d’Aménagement et de Programmation
Ilot 4A	21 mètres	-	
Ilot 4A1	21 mètres	24 mètres	
Ilot 4B	15 mètres	18 mètres	
Ilot 5A	12 mètres	15 mètres	
Ilot 5A1	9 mètres	12 mètres	
Ilot 5AB	6 mètres	-	
Ilot 7C	10 mètres	-	
Ilots 8D/13/14	10 mètres	13 mètres	
Ilot 7D	16 mètres	19 mètres	
Ilots 8C/12A	16 mètres	22 mètres	
Ilot 6b	19 mètres	-	
Ilots 7A/7B/8A/8B	22 mètres	28 mètres	
Ilot 9	25 mètres	-	

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUINDICEE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ARTICLE AUINDICEE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu’aux orientations d’aménagement et de programmation.

ZONE AUBm

Cette zone couvre des espaces réservés à l’urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La zone AUBm, correspondant à un secteur spécifique de la ZAC Moulin Joli, intègre les espaces d’urbanisation prioritaire identifiés par le SCOT.

ARTICLE AUBM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d’entrepôt.
2. Les terrains de camping et de caravaning.
3. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

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

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

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie...).
2. Les constructions à destination d’activités, exceptées celles visées à l’article 1-2 ci-dessus, ainsi que les travaux d’amélioration ou d’extension de ces constructions, qu’elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l’environnement, sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu’elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
3. Les constructions à destination d’entrepôt à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement d’une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l’activité.
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

5. La clause de densité minimale de 30 logements par hectare s’applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d’aménagement, avec un résultat obtenu arrondi à l’entier inférieur.
L’équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher pour l’ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement. Le résultat obtenu est arrondi à l’entier inférieur. La densité s’apprécie à l’échelle de la zone.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L’accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l’espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l’opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l’emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

3.3 - Voirie

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

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d’activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d’activités générés par le projet, elles doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent d’une emprise minimale de 1,50 mètre et d’un espace d’une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d’au moins un arbre tous les 15 mètres maximum.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé.

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés.

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.

ARTICLE AUBM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique ainsi qu'aux servitudes de passage desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet..

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie au moins égale à 4 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n’est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (H+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n’est imposée :

- pour les piscines,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d’eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,
- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- 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.

ARTICLE AUBM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

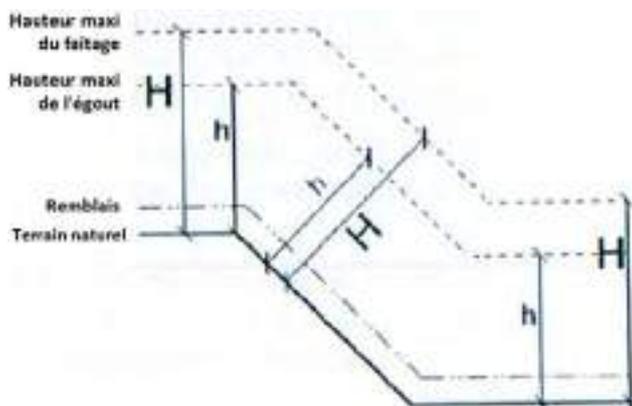
L’emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de l’unité foncière.

ARTICLE AUBM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

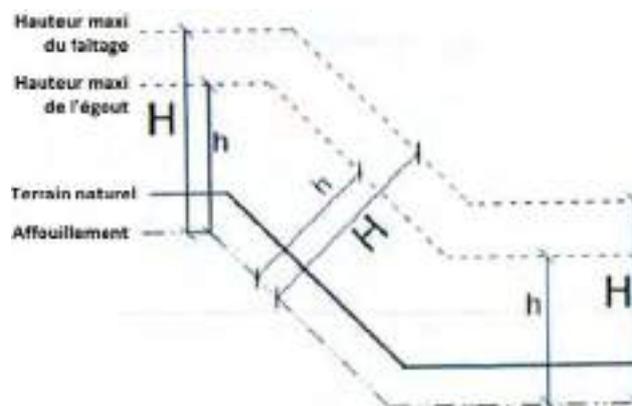
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la cote de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

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

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

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

Les projets de construction doivent être compatibles avec la philosophie générale de l’opération (écoquartier) :

- bâtiments à faible consommation d’énergie et architecture bioclimatique,
- adaptation des bâtiments à la topographie : équilibre déblais-remblais, limitation des soutènements, utilisation préférentielle des matériaux du site...,
- utilisation de matériaux à faible énergie grise et peu émetteurs de gaz à effet de serre.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain.

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d’une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d’animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l’intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d’insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l’aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l’architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l’épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

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).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d’un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d’arrosage, accès entretien, choix d’essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d’artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s’intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l’espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l’espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d’une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d’une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d’intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l’imposent.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d’un mur d’une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d’aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.5 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s’adapter au sol et non l’inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.7 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE AUBM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d’aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l’entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d’une gare ou d’une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autre logements ≤ à 50 m ² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autre logements > à 50 m ² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d’hébergement d’urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d’hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Activités artisanales et industrielles	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage	
Entrepôt	1 place de stationnement minimum par tranche de 200 m ² de surface de plancher y compris l’espace de stockage	
Equipements publics et d’intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

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. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l’emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places, avec l’obligation d’installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l’énergie, et l’injection au réseau doivent être prévues.

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé 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 deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe.

ARTICLE AUBM 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 et espaces perméables

A l'exception d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

Au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en voirie, accès et stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 25% minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.

En cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l'aménagement des 50% d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre.

Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Pour les opérations d’ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d’activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre de haute tige d’une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE AUBM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUBM 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’implantation, la volumétrie et l’architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l’air ambiant autour du bâtiment. Les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d’au moins 3 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d’une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE AUBM 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE AU_{st}

Cette zone couvre des espaces réservés à l’urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d’accès de la zone n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d’aménagement. Par conséquent, l’ouverture à l’urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

ARTICLE AU_{ST} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.

1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l’exception de celles admises à l’article AU_{ST} 2 du présent règlement.

ARTICLE AU_{ST} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En attendant la réalisation d’études préalables devant déterminer un programme d’aménagement et l’ouverture à l’urbanisation de la zone conditionnée à une modification du PLU, sont admises les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d’énergie répondant aux besoins de l’urbanisation future.
2. 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 ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d’un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. Les travaux d’aménagement et d’extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d’habitabilité dans la limite de 20 m² de de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE AU_{ST} 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE A AU_{ST} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions correspondant aux travaux d’aménagement et d’extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d’habitabilité doivent être implantées en retrait par rapport à l’alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

ARTICLE AU_{ST} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions correspondant aux travaux d’aménagement et d’extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d’habitabilité doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AU_{ST} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU_{ST} 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Il existe deux secteurs spécifiques, le secteur **Aba** en milieu rural habité et le secteur **At** pour la vocation touristique, dans lequel conformément aux dispositions de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à condition qu’elles s’insèrent dans leur environnement et qu’elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l’article L.113-1 du code de l’urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l’interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l’Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d’aménager, permis de démolir et changement de destination d’un bâtiment devront être soumis à l’avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l’article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
3. En application de l’article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s’applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l’exception de l’extension des constructions existantes.
4. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
5. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent plan local d’urbanisme, s’appliquent.
6. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d’un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d’utilité publique s’appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d’utilité publique, les prescriptions de l’avis de l’hydrogéologue agréé s’appliquent.
7. Sont autorisées les activités soumises au régime d’autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l’environnement nécessaires à l’activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d’amélioration foncière agricole, dont les travaux d’épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

1.2 - Sont interdits

A l’exception de ceux visés à l’article A2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

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

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :

1. 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.
2. Les activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

3. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 120m².
4. Dans le secteur **Aba**, 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. Une surface de plancher supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée pour les constructions annexes (garage, abris de jardins, équipements techniques liés à la sécurité, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères...).

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

5. Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente 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 issus 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. Dans le secteur **At**, les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes...). Les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques...) sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, 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.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

9. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

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

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l’environnement et les activités soumises au règlement sanitaire départemental doivent répondre aux critères fixés par ces règlements particuliers.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d’assiette doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales, vers l’exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d’aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d’application et définition

Les dispositions du présent article s’appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L’alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d’emplacement réservé ou d’emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d’emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres, exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d’eaux pluviales et autres aménagements de façade.

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n’est imposée :

- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie, à l’accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs **Aba** et **At**, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale 3 mètres.

7.2 - Exception

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

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les dépendances 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.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet, sauf pour les secteurs **Aba** et **At**, où la distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (h+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

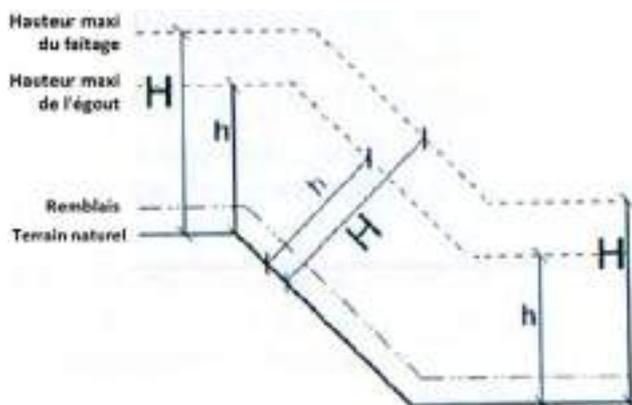
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

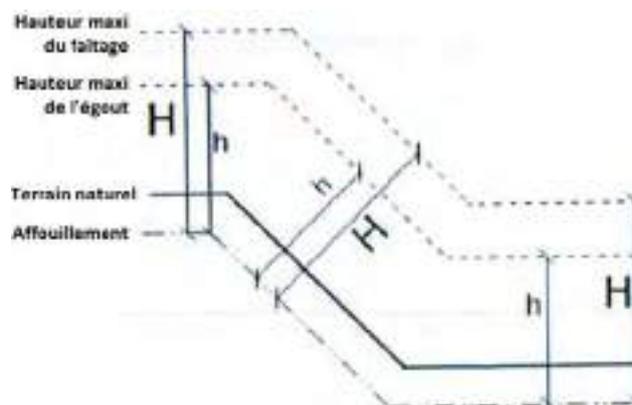
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Dans les secteurs **Aba** et **At**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **Aba** et **At**, la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser:

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

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

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent,
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d’énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble de la construction.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11.1 - Façades

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

Concernant les bâtiments techniques agricoles :

- les ouvertures principales (portes) doivent être dimensionnées de façon à permettre l’accès dans le bâtiment du matériel agricole,
- les ouvertures secondaires (fenêtres) sont de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l’égout du toit. Les dimensions n’excèdent pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.

Les bâtiments d’élevage doivent comporter au minimum 30% de bardage bois sur leurs façades principales afin d’assurer leur insertion dans le paysage et de favoriser le confort thermique des animaux le cas échéant.

11.2 - Toitures

Les toitures de plus de deux pans ne sont pas autorisées pour les bâtiments techniques agricoles.

11.3 - Clôtures et murs

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

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

11.4 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

11.5 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d’habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A13 - 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 et espaces perméables

Dans les secteurs **Aba** et **At**, au minimum 45% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal.

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe plusieurs secteurs spécifiques :

- Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité hors cœur du parc national de la Réunion.
 - Le secteur **Nli**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral.
- Un secteur **Nt** pour la vocation touristique, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
 - Un secteur **Ni1** correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate.
 - Un secteur **Ni2** correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l’urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d’un permis de démolir prévu à l’article R.421-28 du code de l’urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l’article R.421-23 du code de l’urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

1. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l’établissement public du Parc national de la Réunion peuvent être admis.
2. A l’exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l’entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu’ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
3. A l’exception des secteurs **Nr**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d’arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, poste de secours, etc.) dès lors qu’ils s’insèrent dans le milieu environnant. D’autre part, des bassins de baignade pourront être implantés dans les conditions fixées par les documents de rang supérieur. En secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements légers prévus à l’article R121-5 du code de l’urbanisme.

Extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

4. A l’exception des secteurs **Npnr**, **Nr** et **Nli**, l’extension des bâtiments d’habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d’approbation du plan local d’urbanisme de plus de 30%, et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m².

Les bâtiments accueillant une activité agricole et économique :

5. A l’exception du secteur **Nr**, les activités et constructions à destination agricole et d’élevages dès lors qu’elles s’insèrent dans le milieu environnant et qu’elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. Conformément à l’article R. 111-2 du code de l’urbanisme, lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme, le projet pourra être refusé ou n’être accepté que sous réserve de d’observations de prescriptions spéciales, s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de la connaissance d’un risque naturel prévisible, notamment au regard des cartes d’aléas. En secteur **Nli**, seules sont admises les constructions prévues à l’article R. 121-5 du code de l’urbanisme.
6. Dans le secteur **Nt**, les constructions destinées à l’hébergement touristique à condition d’être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes...). Les constructions touristiques strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l’hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques...) sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s’intégrer dans leur environnement sans le dénaturer, ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers et ne pas dépasser 600 m² de surface de plancher au total sur l’unité foncière.

Les ouvrages d’intérêt général ou collectif :

7. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.
8. A l’exception des secteurs **Npnr**, **Nr** et **Nli**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

9. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
10. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie ainsi qu'aux hélistations et hélisurfaces dans le cirque de Mafate et dans le secteur du bas de la Rivière des Galets à l'intérieur du périmètre indiqué dans l'extrait photographie aérienne ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.



11. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers privilégiant une démarche de restauration de la biodiversité.

Mafate :

12. Dans le secteur **Ni1**, les constructions à usage d'habitation, les rénovations et extensions, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire ainsi que la création de ferme auberge et de gîtes, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, techniques, touristiques ou liées à la production et à la distribution d'énergie et les commerces et services de proximité. Dans le secteur **Ni2**, ces constructions sont également autorisées à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur **Ni1** de l'îlet concerné soit entreprise, ou qu'il soit démontré la non possibilité d'occuper techniquement l'ensemble du secteur **Ni1** de l'îlet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

13. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
14. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine », l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
15. Pour le secteur de Mafate, les reconstructions de biens sinistrés sont autorisés en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sauf en cas de sinistre dû à des aléas mouvements de terrain, sous les conditions suivantes :
 - qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et que ce soit sur la même unité foncière ;
 - qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction ait été régulièrement édifiée ;
 - que dans les zones concernées par un aléa mouvement de terrain, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, afin de s'assurer de la réalisation d'une étude technique préalable et de la conformité du projet avec ses prescriptions.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d’une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

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

3.3 - Voirie

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

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement. Toutefois, en l’absence ou l’insuffisance de ce réseau collectif d’assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d’assiette doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales, vers l’exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

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.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 8 mètres.

Dans le secteur **Nt**, les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres, exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade.

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec une distance au moins égale à 3 mètres. Le long des sentiers répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe.

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- dans le cas de travaux d'extension 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 et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur **Nt**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites de concession.

7.2 - Exception

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

- pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres,
- dans le cas de travaux d’extension 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 et aux descentes d’eaux pluviales, à la distribution d’énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet, sauf pour le secteur **Nt**, où la distance en tout point entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ($L \geq (h+h) / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

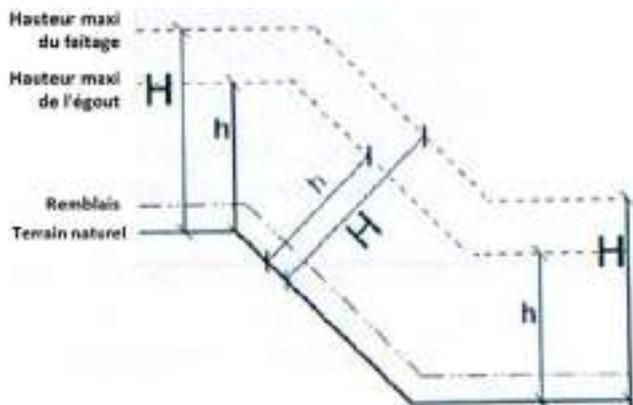
Sans objet, à l’exception des secteurs **Ni1** et **Ni2**, où l’emprise au sol des constructions est limitée à :

- 120 m² par concession pour les constructions à usage d’habitation et leurs annexes,
- 400 m² par concession pour les constructions à usage d’hébergement et de restauration touristique, avec un maximum de 81 m² par module,
- 50 m² par concession pour les constructions à usage de commerces et services,
- non réglementée pour les services publics et équipements d’intérêt collectif.

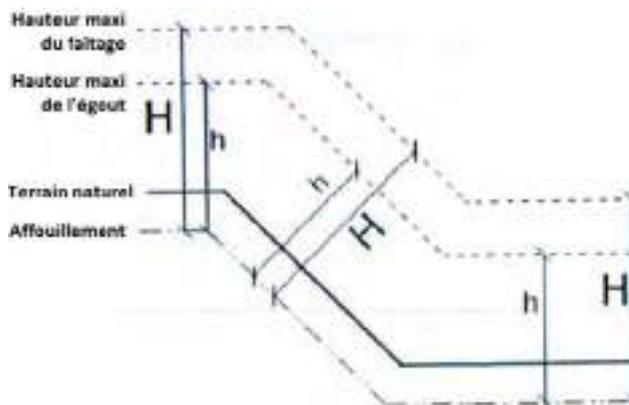
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Dans le secteur **Nt**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 3 mètres à l’égout du toit,
- 4,5 mètres au faîtage

Dans le secteur **Nt**, la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

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

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les services publics et équipements d’intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l’imposent,
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d’énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d’extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble de la construction.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d’ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d’un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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. Il est préconisé l’utilisation d’éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l’intensité.

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, les toitures doivent être conçues de manière à pouvoir potentiellement accueillir des panneaux solaires.

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, sont recommandés :

- les toits à deux pentes,
- la composition verticale des ouvertures,
- les clôtures végétales ou en bois, ou en appareillages de pierres sèches.

Dans les secteurs **Ni1** et **Ni2**, sont interdits :

- les toits de couleurs très claires ou blanc, les tôles non peintes,
- les menuiseries non peintes,
- les menuiseries en d’autres matériaux que le bois.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s’insérer dans le paysage. Il convient d’améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d’intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d’une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction.

ARTICLE N13 - 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 70% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal. Dans les secteurs **Nt**, **Ni1** et **Ni2**, ce pourcentage est réduit à 45% minimum.

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d’impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L’introduction d’espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d’espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

STATIONNEMENTS POUR PERSONNES A MOBILITE REDUITE (ARTICLE 12)

Les dispositions ci-dessous sont issues de l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016.

1. Usages attendus:

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions du II ci-après.

Les places adaptées, quelle que soit leur configuration, notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un volume fermé, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

Les places adaptées sont reliées à l'entrée du bâtiment, ou de la parcelle privative, ou de l'ascenseur par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'article 2 ou à l'article 5 de l'arrêté du 24 décembre 2015, à l'exception de la disposition relative au repérage et au guidage mentionnée au premier alinéa du 1^o du II de l'article 2 du même arrêté.

2. Caractéristiques minimales:

Les places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées doivent répondre aux dispositions suivantes:

2.1- Nombre :

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les maisons individuelles, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement leur sont affectées, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 2. Lorsque cette place adaptée n'est pas située sur la parcelle privative, celle-ci peut être commune à plusieurs maisons.

2.2-Localisation :

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Pour les maisons individuelles, si la place adaptée est située à l'extérieur de la parcelle privative, elle doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30 m de l'accès à celle-ci.

2.3-Repérage :

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol doit signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

2.4-Caractéristiques dimensionnelles :

Une place de stationnement adaptée doit correspondre à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

2.5-Atteinte et usage :

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE (ARTICLE 3)

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l’incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

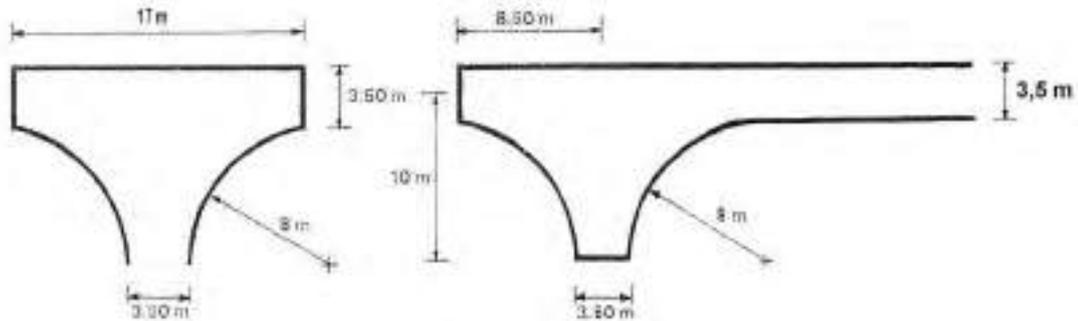
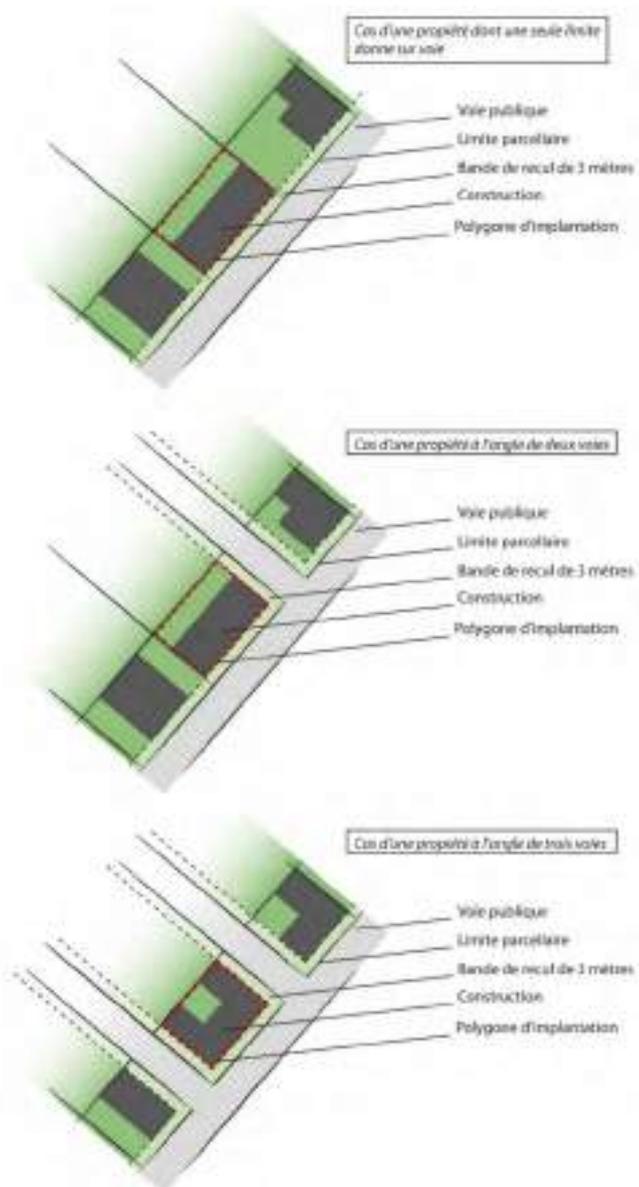
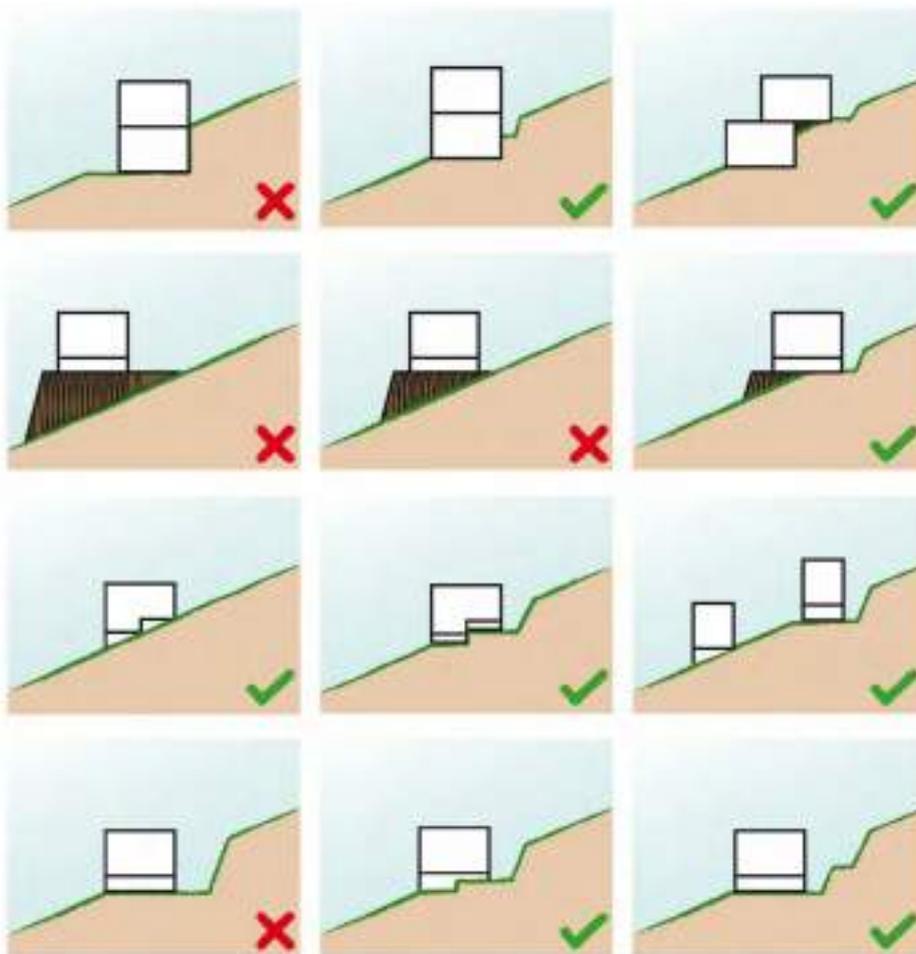


ILLUSTRATION D’APPLICATION DE LA REGLE D’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UA (ARTICLE 6)



ILLUSTRATIONS DE L’ADAPTATION AU SOL (ARTICLE 11)



PALETTE VEGETAL CONSEIL (ARTICLE 13)

1 - Palette végétale non exhaustive d’essences endémiques et indigènes

Objectifs : valoriser les plantes « locales » déjà présentes sur site adaptée au climat

Liste non exhaustive des plantes dominantes indigènes et endémiques de la forêt sèche de basse altitude :

Nom scientifique	Nom commun	Type
Diospyros borbonica	Bois noir des Hauts	Arbre
Foetidia mauritiana	Bois puant	Arbre
Poupartia borbonica	Bois de poupart	Arbre
Cossinia pinnata	Bois de judas	Arbre
Gestonnia custipongias	Bois d'éponge	Arbre
Latania lontaroides	Latanier rouge	Arbre
Dictyosperma album	Palmiste blanc	Arbre
Cassine orientalis	Bois rouge	Arbre
Aphloia theiformis	Change d'écorce	Arbre
Antirrhoea verticillata	Bois d'osto	Arbre
Olea europaea sub. "Africana"	Bois d'olive noir	Arbre
Terminalia bentzoe	Benjoin	Arbre
Acanthophoenix rubra	Palmiste rouge	Arbre
tournefortia argentea	Veloutier	Arbre
Indigofera amoxylum	Bois de sable	Arbre
Securinega durissima	Bois dur	Arbre
Pandanus utilis	Vacoa	Arbre
Dodonaea salicifolia	Bois d'arnette des bas	Arbuste
Croton mauritianum	Ti bois de senteur	Arbuste
Scaevola Taccada	Marioc bord de mer	Arbuste
Clérodendron Hétérophyllum	Bois de chenille	Arbuste
Erythroxylon sideroxyloides	Bois de rongue	Arbuste
Pittosporum senecioides	Bois de joli cœur	Arbuste
Pouzolzia laevigata	Bois de tension	Arbuste
Leea guinensis	Leea	Arbuste
Turnefortia arborescens	Veloutier	Arbuste
Psidium retusa	Sallette	Arbuste
Flemingia strobilifera	Bois de bul	Arbuste
Ocotea ficifolia (plante hôte d'un papillon endémique de La Réunion Salamis augustina)	Bois d'ortie	Arbuste
Phyllanthus casticum	Bois de demoiselle	Arbuste
Dracaena reflexa	Bois de chandelle	Arbuste
Carissa xylocoron	Bois de ronde	Arbuste
Tarenna borbonica	Bois de pintade	Arbuste
Pyrostria orbicularis	Bois mussard	Arbuste
Doratoxylon apetalum	Bois de gaulette	Arbuste
Dombeya acutangula palmata	Mahot lantan	Arbuste
Dombeya populnea	Bois de senteur bleu	Arbuste
Ruzia cordata	Bois de senteur blanc	Arbuste
Nephrolepis biserrata	Fougère	Herbacée
Nephrolepis abrupta	Fougère	Herbacée
Adiantum rhizophorum	Fougère	Herbacée
Asplenium viviparum	Fougère	Herbacée
Aloe macra Haw	Maxambon marron	Herbacée
Zoysia tenuifolia	Z'herbe pic fesse	Herbacée
Cymbopogon excavatus	Citronelle marron	Herbacée
Cyperus papyrus subsp madagascariensis	Papyrus	Herbacée
Leiche C. borbonica Lam	Laïche	Herbacée

Secamone volubilis	Liane d'olive	Liane
Danais Fragrans	Liane jaune	Liane
Scutia myrtina	Bois de sinte	Liane
Gouania mauritiana	Liane mont brun	Liane
Sarcostema viminalis	Liane sans feuille	Liane
Ipomea pes-caprae	Patate à durand	Liane
Canavalia rosea	Liane cochon	Liane

2 - Interdictions vis-à-vis des espèces végétales exotiques envahissantes à la Réunion

Objectifs : proscrire les espèces exotiques envahissantes, ou potentiellement envahissantes dans la palette végétale.

Planter des espèces exotiques envahissantes peut engendrer de graves conséquences sur la biodiversité. Si, à l’échelle locale, l’incidence n’est pas toujours connue et visible; elle est pourtant désastreuse et inquiétante au niveau mondial.

A La Réunion, les invasions végétales continuent de diminuer le potentiel endémique et indigène de l’île. Cela est notamment dû au manque de vigilance et d’outils de protection. Ainsi, tous les projets d’aménagement paysager doivent tenir compte de cette problématique afin de participer au respect et à la préservation de la flore et de la faune de La Réunion.

Plusieurs hypothèses expliquent le caractère envahissant d’une plante exotique. Par exemple sa génétique (son taux de croissance, sa rapidité de reproduction etc.), mais aussi le fait qu’elle ne retrouve plus ses prédateurs qui la régulent dans son milieu naturel (hypothèse EICA) etc.

Bambusa multiplex	Bambou	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Bambusa vulgaris	Bambou	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Begonia cucullata	Begonia	herbacée	naturalisée	envahissant
Begonia cladonia	Begonia cladia	herbacée	naturalisée	envahissant
Begonia rea	Begonia	herbacée	naturalisée	envahissant
Begonia umbellata	Begonia	herbacée	naturalisée	envahissant
Canna indica	Banlier commun	herbacée	naturalisée	envahissant
Cenchrus echinatus	Cenchrus épineux	herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
Cenchrus plectenanthus	Cenchrus aggloméré	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Colocasia esculenta	Colocasia, taro	herbacée	naturalisée	envahissant
Convolvulus sepium	Herbe de la perche	herbacée	naturalisée	envahissant
Crotalaria benthamiana		herbacée	naturalisée	envahissant
Cupressus goveniana		herbacée	naturalisée	envahissant
Carduus arvensis		herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
Digitaria purpurea		herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
Duchesnea indica	Duchesnea d'Inde, fraise crepasse, fraise de l'eau	herbacée	naturalisée	envahissant
Duranta erecta	Duranta dressée	herbacée	naturalisée	non envahissant
Elephantopus scollarii	Faux tabac	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Elettaria cardamomum	Cardamome	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Erigeron karwinskianus	Marguerite folie, pâquerette	herbacée	naturalisée	envahissant
Fragaria vesca	Fraisier des bois, fraisier, fraisier commun	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Galium aparine		herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Geranium robertianum		herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Hedyotis coccinea	Hedyotis acariata, longou	herbacée	naturalisée	envahissant
Hedyotis flavescens	Gingembre jaune, longou	herbacée	naturalisée	envahissant
Hedyotis gardnerianum	Longou de jardin, longou	herbacée	naturalisée	envahissant
Holcus lanatus	Holcus lanatus	herbacée	naturalisée	envahissant
Hydrangea macrophylla	Hortensia	herbacée	naturalisée	envahissant
Hypochaeris radicata	Porcelle acariata, micorle	herbacée	naturalisée	envahissant
Impatiens flaccida	Bolamie	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Impatiens walleriana	Bolamie sauvage	herbacée	naturalisée	envahissant
Kuhnia laetiflora		herbacée	naturalisée	envahissant
Kuhnia pinnata	Kalsched porcé	herbacée	naturalisée	envahissant
Luzula campestris		herbacée	naturalisée	envahissant
Melissa maritima	Herbe à miel, herbe malade	herbacée	naturalisée	envahissant
Miscanthus sinensis	Miscanthus, faux-étipe	herbacée	naturalisée	envahissant
Montanoa hillebrandii	Marguerite de mai	herbacée	naturalisée	envahissant
Nectandra grandiflora		herbacée	naturalisée	envahissant
Oxanthus caeruleus		herbacée	naturalisée	envahissant
Oxalis corniculata	Oxalis fleurie, petit trèfle, trèfle jaune	herbacée	naturalisée	envahissant
Panicum maximum	Herbe de guinée, fatigou	herbacée	naturalisée	envahissant
Paspalum paniculatum		herbacée	naturalisée	envahissant
Pericaria capitata		herbacée	naturalisée	envahissant
Pericaria chinensis		herbacée	naturalisée	envahissant
Pericaria senegalensis		herbacée	naturalisée	envahissant
Plantago lanceolata	Pied de poule, glorian laetice	herbacée	naturalisée	envahissant
Plectranthus amboinensis		herbacée	naturalisée	envahissant
Poa annua	Pois annuel	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Polygonatum punctatum		herbacée	naturalisée	envahissant
Polygonum capitatum		herbacée	naturalisée	envahissant
Polygonum chinense		herbacée	naturalisée	envahissant
Polygonum ameghianum		herbacée	naturalisée	envahissant
Prosope julifera	Algarroba	herbacée	naturalisée	envahissant
Prunella vulgaris	Bruselle commune, bruselle vulgaire	herbacée	naturalisée	envahissant
Rumex humilis	Gravelle, petite gravelle	herbacée	naturalisée	envahissent principalement dans les milieux perturbés
Rorippa nasturtium-aquaticum	Cresson des fontaines	herbacée	non naturalisée	envahissant
Rumex crispus		herbacée	naturalisée	envahissant
Rumex abyssinicus		herbacée	naturalisée	envahissant
Rumex acetosella	Oseille, oseille sauvage, petite oseille, sirène, vi	herbacée	naturalisée	envahissant
Rumex obtusifolius	Oseille, patience sauvage, romex à feuilles obtus	herbacée	naturalisée	envahissant
Saccoloba indica		herbacée	naturalisée	envahissant
Salvia officinalis		herbacée	naturalisée	envahissant
Stachytarpheta cayennensis	Herbe bleue, gasou de ra	herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
Stellaria media	Mouren des oiseaux, stellaire intermédiaire	herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
Strabanthus hamiltonianus	Célan	herbacée	naturalisée	envahissant
Tetragonia tetragonioides	Épiais, tétragone cornue	herbacée	naturalisée	envahissant

<i>Tithonia diversifolia</i>		herbacée	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
<i>Tridax procumbens</i>	Herbe à caillou	herbacée	naturalisée	envahissant
<i>Typha domingensis</i>		herbacée	naturalisée	envahissant
<i>Verbascum thapsus</i>	Bouillon blanc, grande molène, molène	herbacée	naturalisée	envahissant
<i>Zantedeschia aethiops</i>	Anure	herbacée	naturalisée	envahissant
<i>Artigonon leptopus</i>	Liane corail, liane antigonie	liane	naturalisée	envahissant
<i>Coccoloba orbiculata</i>	Liane d'ombrage, liane du diable	liane	naturalisée	envahissant
<i>Cryptostegia grandiflora</i>		liane	naturalisée	envahissant
<i>Hiptage benghalensis</i>	Liane papillon, hiptage du bengale	liane	naturalisée	envahissant
<i>Ipomoea mauritiana</i>		liane	naturalisée	envahissant
<i>Ipomoea aquatica</i>		liane	naturalisée	potentiellement envahissant
<i>Ipomoea carnea</i>		liane	naturalisée	potentiellement envahissant
<i>Lonicera confusa</i>		liane	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
<i>Lonicera japonica</i>	Chêne feuille du japon	liane	naturalisée	envahissant
<i>Lophospermum erubescens</i>		liane	naturalisée	envahissant
<i>Machadysia unguis-cati</i>		liane	naturalisée	envahissant
<i>Merrenia tuberosa</i>	Rose de bois, liane garde-bour, liane sulfure jaune	liane	naturalisée	envahissant
<i>Mikania micrantha</i>	Liane américaine, liane serpent	liane	naturalisée	potentiellement envahissant
<i>Passiflora foetida</i>		liane	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
<i>Passiflora maliformis</i>		liane	naturalisée	envahissant principalement dans les milieux perturbés
<i>Passiflora suberosa</i>	Grain d'encre, grenadille, liane por-poc, passiflor	liane	naturalisée	envahissant
<i>Saccharum edule</i>	Chrysolite, chou-chou, christophine	liane	naturalisée	potentiellement envahissant
<i>Elchornia crassipes</i>	Acinthe d'eau	plante aquatique	naturalisée	envahissant
<i>Hydrilla verticillata</i>		plante aquatique	indigène	potentiellement envahissant
<i>Pilea stratiotes</i>	Laitue d'eau	plante aquatique	naturalisée	envahissant
<i>Sagittaria melastoma</i>	Sagittaria	plante aquatique	naturalisée	envahissant
<i>Typhonodorum lindeyanum</i>		plante aquatique	naturalisée	envahissant
<i>Agave angustifolia</i>		succulente	naturalisée	envahissant
<i>Agave ps-Americanae</i>	Choca bleu	succulente	naturalisée	envahissant
<i>Furcraea foetida</i>	Maké vert, cadère, chanvre de mauricie, choca ve	succulente	naturalisée	envahissant
<i>Rhipocarpus uncinatus</i>	Pibakaya, raquette tortue	succulente	naturalisée	envahissant

Dénomination		
<input type="checkbox"/> Maison	<input type="checkbox"/> Boutique	<input type="checkbox"/> Construction en madrier
<input checked="" type="checkbox"/> Maison de Maître	<input type="checkbox"/> Mobilier	<input type="checkbox"/> Local Service
<input type="checkbox"/> Grande Maison	<input type="checkbox"/> Echoppe	<input type="checkbox"/> Autre :
Situation :		
<input type="checkbox"/> Habitat dispersé	<input type="checkbox"/> Bourg	<input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine
<input type="checkbox"/> Zone rurale	<input type="checkbox"/> Autre :	
Commune : La Possession	Adresse : Angle des rues Lataniers et Leconte de Lisle	
Lieu-dit : Centre-Ville	Date sur œuvre : 1939	Date dite :
Cadastre :	Parcelle :	
Longueur : 15 mètres	Largeur : 15	Hauteur : 10

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation		
<input type="checkbox"/> Clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Sur rue
<input type="checkbox"/> Logique axial		
Parties constituantes : Grande maison à étage		

Thème 2 : Description

Plan		
Volume		
Dimensions de la cellule principale : en m ² : 225		
Dimensions des extensions : Total : 225		
Niveau : 2 (RDC + 1 étage)	<input type="checkbox"/> Combles aménagés	<input checked="" type="checkbox"/> Escaliers (sur trois façades)
Forme du toit		
<input checked="" type="checkbox"/> Quatre pans	<input type="checkbox"/> Deux pans pignons	<input type="checkbox"/> Deux pans
<input type="checkbox"/> Un pan	<input type="checkbox"/> Pavillon	<input type="checkbox"/> Autre :
<input checked="" type="checkbox"/> Grand Auvent (rue Leconte de Lisle)	<input type="checkbox"/> Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent rajouté
<input type="checkbox"/> Avant-Corps	<input type="checkbox"/> Appentis	
Varangue		
	<input type="checkbox"/> En œuvre	<input type="checkbox"/> Fermée
	<input type="checkbox"/> Hors œuvre	<input type="checkbox"/> Ouverte

Thème 3 : Matériaux utilisés

Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons (pour les poteaux d'angle)	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux

Thème 4 : Eléments de décor

Ouverture

Persienne

Lucarne

Auvent

Couleur

Toit : Beige

Mur : blanc (fenêtre), gris/bleu (porte)

Menuiserie, encadrement d’ouverture : encadrement en maçonnerie, peint en blanc

Eléments d’ornementation :

Ornementation

Pilier

Bandeau (rue Leconte de Lisle)

Pilastre

Colonne

Epis de Faïtage

Balcon

Etoile

Forme géométrique (Losange et rectangle rue Leconte de Lisle)

	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

La maison Hugues Payet se situe à l’angle de la rue Leconte-de-Lisle (prolongement de la route nationale 1E-ancienne route nationale) et de la Rue des Lataniers. Cette grande maison particulière (15 mètres de long et 15 mètres de large) à étage est construite en moellons et maçonnerie (avec des pierres d’angle pour les poteaux). C’est une des plus belles demeures créoles de La Possession, construite en 1939, elle est très bien entretenue. Cette maison de maître peinte en blanc a des murs de 50 centimètres d’épaisseur. Le toit à quatre pans est en tôle ondulée. La maison est implantée perpendiculairement aux rues sur une grande parcelle non clôturée. Des bois noirs, et des manguiers offrent de l’ombre au terrain entièrement engazonné.

Le terrain où se trouve la maison a appartenu à Louis-Victor Louvart de Pondévoye, riche propriétaire foncier mais aussi le premier maire de la Commune. Hugues Payet a fait l’acquisition du terrain (et de la maison qui y est construite) en 1976. Il a depuis effectué des travaux de charpente notamment. Trois escaliers extérieurs permettent d’accéder à l’étage. Des formes géométriques (losanges et rectangles) ornent la demeure. Une parcelle du terrain ouverte au public est consacrée à un calvaire.

Dénomination		
<input type="checkbox"/> Maison	<input type="checkbox"/> Boutique	<input type="checkbox"/> Construction en madrier
<input type="checkbox"/> Maison de Maître	<input type="checkbox"/> Mobilier	<input type="checkbox"/> Local Service
<input type="checkbox"/> Grande Maison	<input type="checkbox"/> Echoppe	<input checked="" type="checkbox"/> Autre : Calvaire
Situation :		
<input type="checkbox"/> Habitat dispersé	<input type="checkbox"/> Bourg	<input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine
<input type="checkbox"/> Zone rurale	<input type="checkbox"/> Autre :	
Commune : La Possession	Adresse : Rue Lecomte de Lisle	
Lieu-dit : Centre-Ville	Date sur œuvre :	Date dite : Début XX ^e
Cadastre :	Parcelle :	
Longueur : 4 mètres	Largeur : 2,5	Hauteur : 4,5

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation		
<input type="checkbox"/> Clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Sur rue
<input type="checkbox"/> Logique axial		
Parties constituantes : Calvaire et autel		

Thème 2 : Description

Plan		
Volume		
Dimensions de la cellule principale : en m ² :		
Dimensions des extensions :		
Niveau :	Total :	
	<input type="checkbox"/> Combles aménagées	<input type="checkbox"/> Escaliers
Forme du toit		
<input type="checkbox"/> Quatre pans	<input type="checkbox"/> Deux pans pignons	<input type="checkbox"/> Deux pans
<input type="checkbox"/> Un pan	<input type="checkbox"/> Pavillon	<input type="checkbox"/> Autre :
<input type="checkbox"/> Grand Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent rajouté
<input type="checkbox"/> Avant-Corps	<input type="checkbox"/> Appentis	
Varangue		
	<input type="checkbox"/> En œuvre	<input type="checkbox"/> Fermée
	<input type="checkbox"/> Hors œuvre	<input type="checkbox"/> Ouverte

Thème 3 : Matériaux utilisés

Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (béton, chris sculpté)	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux

Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne		<input type="checkbox"/> Auvent
Couleur			
Toit :	Mur : blanc		
Menuiserie, encadrement d’ouverture :			
Eléments d’ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau		<input type="checkbox"/> Pilastre
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faîtage		<input type="checkbox"/> Balcon
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

Le calvaire de la maison Hugues Payet est sur une parcelle ouverte au public, situé rue Leconte de Lisle. Ce lieu de prières a été érigé au début du XX^e siècle. En 2002, date du précédent inventaire, la parcelle du lieu de culte (pour les chrétiens catholiques) était séparée du terrain privé par des haies de bambous. Le calvaire (dont la croix et le christ sont réalisés en maçonnerie. La croix est entourée d’une petite clôture peinte en gris. La croix et l’autel sont peints en blanc. Il s’agit d’un lieu de prières régulièrement fréquenté, il est bien entretenu. L’autel sur lequel est posé la croix fait environ 4 mètres de long et 2,5 de large. Un promontoire fait face à la croix, autrefois, lors du passage d’un convoi mortuaire, on y déposait le cercueil quelques instants pour prier (le calvaire se situe sur le chemin qui va de l’Eglise au cimetière). Dans le passé, de nombreuses personnes avaient pour habitude de réserver un emplacement pour la prière sur leur propriété. On peut voir sur le site, une plaque de remerciement dédiée à La Croix Langenier.

Les trottoirs le long de la rue Leconte-de-Lisle (côté montagne) étaient en cours de réaménagement au moment de l’inventaire de 2002.

3.Eglise Notre Dame de l’Assomption

Propriétaire : Privé Protection Arrêté n°: du :
Destination actuelle : EGLISE PAROISSIALE Etat de conservation : BON
 Utilisé Non utilisé Démolition prochaine
Intérêt : ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE



Fiche remplie le : 20/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 03 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND
Nature du patrimoine : ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE
Éléments remarquables du site : PLACE DE LA MAIRIE, EGLISE TOURNEE VERS LA MER, BANCS
Possibilité d'ouverture du site : SITE OUVERT
Action d'entretien, d'aménagement : REVALORISER L'ARRIERE DE L'EGLISE
Protection à engager et niveau d'urgence : INTEGRER A UN CIRCUIT PATRIMOINE

Dénomination

<input type="checkbox"/> Maison	<input type="checkbox"/> Boutique	<input type="checkbox"/> Construction en madrier
<input type="checkbox"/> Maison de Maître	<input type="checkbox"/> Mobilier	<input type="checkbox"/> Local Service
<input type="checkbox"/> Grande Maison	<input type="checkbox"/> Echoppe	<input checked="" type="checkbox"/> Autre : Eglise
Situation :		
<input type="checkbox"/> Habitat dispersé	<input type="checkbox"/> Bourg	<input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine
<input type="checkbox"/> Zone rurale	<input type="checkbox"/> Autre :	
Commune : La Possession		
Lieu-dit : Centre-Ville	Adresse : Place Jean XXIII	Date dite : 1964
Cadastre :	Date sur œuvre :	
Longueur : 55 mètres	Parcelle :	
	Largeur : 23	Hauteur : 15

Thème 1 : Organisation de la parcelle		
Délimitation		
<input type="checkbox"/> Clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée	<input checked="" type="checkbox"/> Sur rue
<input checked="" type="checkbox"/> Logique axial		
Parties constituantes : Une fontaine en maçonnerie à l'arrière de l'Eglise		
Thème 2 : Description		
Plan		
Volume		
Dimensions de la cellule principale : en m ² : 1265		
Dimensions des extensions :		
Niveau : un	<input type="checkbox"/> Combles aménagées	<input type="checkbox"/> Escaliers
Forme du toit		
<input type="checkbox"/> Quatre pans	<input type="checkbox"/> Deux pans pignons	<input checked="" type="checkbox"/> Deux pans
<input type="checkbox"/> Un pan	<input type="checkbox"/> Pavillon	<input type="checkbox"/> Autre :
<input checked="" type="checkbox"/> Grand Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent rajouté
<input type="checkbox"/> Avant-Corps	<input type="checkbox"/> Appentis	
Varangue		
	<input type="checkbox"/> En œuvre	<input type="checkbox"/> Fermée
	<input type="checkbox"/> Hors œuvre	<input type="checkbox"/> Ouverte
Thème 3 : Matériaux utilisés		
Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (béton, chris sculpté)	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
Thème 4 : Eléments de décor		
Ouverture		
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input checked="" type="checkbox"/> Auvent
Couleur		
Toit : Blanc		Mur : Blanc (poteaux non colorés)
Menuiserie, encadrement d'ouverture : En maçonnerie non colorée		
Eléments d'ornementation :		
Ornementation		
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faîtage	<input type="checkbox"/> Balcon
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique	

	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Tuiles
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

L'église Notre-Dame-de-l'Assomption se situe sur la place de la mairie (Place Jean XXIII). Elle fait environ 55 ,23 de large et 15d e haut. Les matériaux utilisés pour sa construction sont les moellons et la maçonnerie. Le toit à quatre pans est recouvert de tôle ondulée L'église visible aujourd'hui est le résultat de multiples constructions et transformations. Une chapelle existait déjà en 1835, elle était installée dans une maison particulière. En 1837, avec l'accroissement démographique, les habitants décident d'aménager la chapelle en église. Monsieur Retout collecte alors 9 700 francs parmi les habitants et achète la chapelle (appartenant alors à un particulier) au nom de la Commune de Saint-Paul. En mars 1852, La Possession est érigée en paroisse et l'Eglise connaît de nombreuses transformations. En 1862, l'église est réaménagée, agrandie et les murs sont refaits. En 1898, les bardeaux de la toiture sont remplacés par de la tôle ondulée.

En 1964, l'entrée de l'église (donnant sur la rue Evariste-de-Parry) est déplacée. La nouvelle entrée fait face à la mer et s'ouvre sur la place de la mairie pour plus de commodités et de convivialité. Lors de cette transformation, les niches en façade (rue Evariste-de-Parry), abritant deux statues ont disparues et ont été remplacées par du vitrail [L'ancienne porte a été comblée par de la maçonnerie]. Aujourd'hui, l'arrière de l'église semble séparée de l'Eglise elle-même (on y trouve notamment une croix jubilé, une fontaine en maçonnerie surmontée d'une statue de la vierge, des flamboyants et des tamariniers âgés). L'ancien Carrousel trônait non loin de là. Fortement délabré il a été détruit entre l'inventaire de 2002 et sa mise à jour en 2017. On peut déplorer la disparition de la fontaine en fer autrefois située derrière l'Eglise, lors du recalibrage des rues Evariste de Parry et Lacaussade.

Description, histoire et informations des riverains sur le Carrousel de la rue Evariste de Parry (extrait inventaire 2002)

Ce bâtiment de forme hexagonale se situe à l'arrière de l'église, il est implanté au niveau de la rue Evariste-de-Parry. Il s'agit d'un ancien carrousel datant du XIX^{ème} siècle, aujourd'hui entouré de tôles galvanisées. Le Carrousel est en dégradation et risque de disparaître si aucune action de restauration n'est entreprise. Contrairement aux autres carrousels de l'époque, celui-ci était fixe, ancré sur un socle de béton (avec des moellons à l'intérieur). Le socle fait environ 8 mètres de large, 8 mètres de long, le carrousel fait 3 mètres de haut. Les carrousels, sorte de manèges en bois étaient les seuls moyens de se distraire dans les années cinquante. Ils étaient mis en mouvement manuellement, on pouvait trouver sur le manège des chevaux de bois, des voitures en bois... En 1964-65, le carrousel a servi de salle de classe et de bureau au directeur d'école pendant la construction de l'école Evariste-de-Parry.



Photo issue de l'inventaire de 2002

Le bâtiment mériterait d'être réaménagé, si possible en conservant sa vocation initiale. De plus, il s'agit probablement du dernier carrousel de l'île. C'est une part de l'histoire qui reste confinée derrière de simples tôles.

4. Maison particulière du N°16 de la rue Evariste de Parny⁴

Propriétaire : Privé

Destination actuelle : Maison Particulière

Etat de conservation : Bon (2002)

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Maison principale dont le bâtiment était une geôle



Fiche remplie le : 20/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 04 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Eléments remarquables du site : Maison en dure clôturée avec extensions

Possibilité d’ouverture du site : selon avis du propriétaire

Action d’entretien, d’aménagement : aménager la parcelle à l’arrière

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input type="checkbox"/> Autre : |

Situation :

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input type="checkbox"/> Bourg | <input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Adresse : 16 rue Evariste de Parry

Lieu-dit : Centre-ville

Date sur œuvre :

Date dite : XIX^e Siècle

Cadastré :

Parcelle :

Longueur : 10

Largeur : 8

Hauteur : 2,5

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Clôturée | <input type="checkbox"/> Non clôturé | <input type="checkbox"/> Sur rue |
| <input checked="" type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes : Un bâtiment principal et des extensions

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale : en m² : 80

Dimensions des extensions : 10 x 8

Total : 160 m²

Niveau : 1

Combles aménagées

Escaliers

Forme du toit

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Quatre pans | <input type="checkbox"/> Deux pans pignons | <input type="checkbox"/> Deux pans |
| <input checked="" type="checkbox"/> Un pan | <input type="checkbox"/> Pavillon | <input type="checkbox"/> Autre : |
| <input type="checkbox"/> Grand Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent rajouté |
| <input type="checkbox"/> Avant-Corps | <input type="checkbox"/> Appentis | |

Varangue

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> En œuvre | <input type="checkbox"/> Fermée |
| <input type="checkbox"/> Hors œuvre | <input type="checkbox"/> Ouverte |

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couverture			
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	<input type="checkbox"/> Maçonnerie
Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit :		Mur :	
Menuiserie, encadrement d'ouverture :			
Eléments d'ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faitage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

Cette maison particulière située au n°16 de la rue Evariste-de-Parry, est constituée d'une cellule principale et d'extensions. Le bâtiment principal construit au XIX^e siècle abritait la geôle de La Possession. La cellule principale fait environ 10 mètres de long, 8 de large et 2,5 de haut. Les murs larges de 60 centimètres en bétons et moellons sont peints en blanc. Deux fenêtres étroites et deux portes donnent sur la rue Evariste-de-Parry. Le bâtiment principal est recouvert de tôle non colorée. Le toit est plus élevé à l'avant qu'à l'arrière (avec la présence d'un bandeau en maçonnerie à l'avant). On observe des piliers en bois au-dessus des ouvertures, sans doute les restes d'un auvent sur toute la largeur de la façade principale. Le nouveau propriétaire a greffé des extensions en béton, recouvertes de tôle ondulée non colorée. Une intervention est difficilement envisageable, le site appartient en effet à des particuliers.

5. Monuments aux morts

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Monument aux morts

Utilisé

Intérêt : Historique et architectural

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 20/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 05 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Eléments remarquables du site : Obélisque situé place de la mairie/église

Possibilité d’ouverture du site : site ouvert au public

Action d’entretien, d’aménagement : aménager la place de la mairie

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : Monument aux morts

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : Centre-ville

Cadastre :

Longueur : 3 mètres

Adresse : Place Jean XXIII

Date sur œuvre : 1931

Parcelle :

Largeur : 3 mètres

Date dite :

Hauteur : 5 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique axial

Parties constituantes :

Non clôturé

Sur rue

Thème 2 : Matériaux utilisés

Structure, revêtement

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (briques, socle, obélisque) | <input type="checkbox"/> Fer Forgé | <input type="checkbox"/> Ossature bois |
| <input checked="" type="checkbox"/> Moellons (socle en pierre taillées) | <input type="checkbox"/> Tôle | <input type="checkbox"/> Bardeaux |
| <input type="checkbox"/> Planche Bois large | <input type="checkbox"/> Planche Bois étroite | |

Description, histoire et informations des riverains

Le monument aux morts situé sur la place de la mairie (Place Jean XXIII), rend hommage aux combattants possessionnais disparus lors de la guerre Mondiale de 1914-1918. Des plaques sont fixées sur les quatre faces de l'obélisque, lui-même pose sur un socle en pierres taillées.

Le monument est entouré d'une clôture en fer. Le socle d'une épaisseur de 80 centimètres fait environ 3 mètres de large sur 3 de long, l'obélisque a une hauteur de 5 mètres. Sur trois plaques on peut lire les noms des disparus (29 au total), une autre plaque porte l'inscription suivante : « A la mémoire glorieuse des enfants de La Possession morts pour la France en 1914-18 ». Inauguré en 1931, le monument a été déplacé en 1972, lors du réaménagement de la route du littoral. Il était autrefois situé dans le prolongement de la rue Sarda Garriga et faisait face à la mer. L'obélisque est en bon état, il pourrait être mis en valeur par un nouvel agencement de la place de la mairie.

6. Médiathèque Héva

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Médiathèque

Utilisé

Intérêt : Historique et architectural

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 20/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 06 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Deux bâtiments anciens et un récent au fond

Possibilité d'ouverture du site : site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement :

Protection à engager et niveau d'urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echappe

Construction en madrier

Local Service

Autre : Médiathèque

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Adresse : 25 rue Evariste de Parry

Lieu-dit : Centre-ville
Cadastre :
Longueur : 30 mètres

Date sur œuvre :
Parcelle :
Largeur : 4.5 mètres

Date dite : (1852 à) 1875
Hauteur : 5 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- Clôturée Non clôturée Sur rue
- Logique axial

Parties constituantes : deux anciens bâtiments et un nouveau au fond

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale : en m² : 135 (pour un des deux anciens bâtiments)

Dimensions des extensions :

Total :

Niveau : trois (bâtiment du fond)

Combles aménagés

Escaliers

Forme du toit

- Quatre pans Deux pans pignons Deux pans
- Un pan Pavillon Autre :
- Grand Auvent Auvent Auvent rajouté
- Avant-Corps Appentis

Varangue

- En œuvre Fermée
- Hors œuvre Ouverte

Thème 3 : Matériaux utilisés

Structure revêtement

- Maçonnerie Fer Forgé (clôturé) Ossature bois
- Moellons (poteaux d'angle) Tôle Bardeaux
- Planche Bois large Planche Bois étroite

Couverture

- Tôle sur tasseaux Tôle Bardeaux Maçonnerie

Thème 4 : Éléments de décor

Ouverture

- Persienne Lucarne Auvent

Couleur

Toit : couleur brute

Mur : gris clair

Menuiserie, encadrement d'ouverture : blanc rouge

Éléments d'ornementation :

Ornementation

- Pilier Bandeau Pilastre

- | | | |
|----------------------------------|--|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Colonne | <input type="checkbox"/> Epis de Faîtage | <input type="checkbox"/> Balcon |
| <input type="checkbox"/> Etoile | <input type="checkbox"/> Forme géométrique | |

	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

La Médiathèque de la Possession se situe au n°25 de la rue Evariste de Parry. Deux anciens bâtiments ont été réutilisés pour la construction de la médiathèque en 1997. Cette dernière est donc en forme de "U" et constituée de deux anciens bâtiments parallèles, avec à l'arrière un nouveau bâtiment sur trois niveaux. Les deux bâtiments parallèles au premier plan, construits entre 1852 et 187 sont en béton et moellons et recouverts par de la tôle ondulée. Au niveau des poteaux d'angle les pierres taillées sont visibles. Les murs ont une épaisseur de 50 centimètres sur une trentaine de mètres de long, 4 de large et 5 de haut. Le toit à 4 pans est en tôle ondulé avec dans le prolongement du toit une varangue de 1.5 mètre de large. A l'intérieur du "U", une petite cours est entretenue (avec gazon, palmiers, bancs). Les anciens bâtiments (parmi les plus vieux de la commune) ont abrités à tour de rôle une boulangerie, un dépôt de riz en 1917, une maternité de 1948 à 1953, la mairie de 1953 à 1967 (et les services techniques jusqu'en 1967), le collège d'enseignement général de 1965 à 1973. La construction de la médiathèque de la commune dans ces anciens bâtiments est un bon exemple de réutilisation du patrimoine (architectural) et de sa mise en valeur.

7. Ancienne fontaine de la rue Leconte-de-Lisle

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Fontaine

Etat de conservation : Mauvais (2002)

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique



Photo issue de l'inventaire de 2002



Photo 2017



Photo 2017

Fiche remplie le : 07/08/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 06 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Près du bazar Christian

Possibilité d’ouverture du site : site ouvert

Action d’entretien, d’aménagement : Empêcher le collage d’affiches et repeindre la fontaine

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Ancienne fontaine |

Situation :

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input type="checkbox"/> Bourg | <input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Adresse : 34 bis Rue Leconte-de-Lisle

Lieu-dit : Centre-ville

Date sur œuvre :

Date dite : 1937

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 2

Largeur : 1

Hauteur : 3

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturé | <input checked="" type="checkbox"/> Sur rue |
| <input checked="" type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes : Fontaine en maçonnerie

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale : en m² : 2

Dimensions des extensions :

Niveau : 1

Total :

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Combles aménagés | <input type="checkbox"/> Escaliers |
|---|------------------------------------|

Forme du toit

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> Quatre pans | <input type="checkbox"/> Deux pans pignons | <input type="checkbox"/> Deux pans |
| <input type="checkbox"/> Un pan | <input type="checkbox"/> Pavillon | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : plat |
| <input type="checkbox"/> Grand Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent rajouté |
| <input type="checkbox"/> Avant-Corps | <input type="checkbox"/> Appentis | |

Varangue

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> En œuvre | <input type="checkbox"/> Fermée |
| <input type="checkbox"/> Hors œuvre | <input type="checkbox"/> Ouverte |

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons (dans les murs)	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couverture			
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie

Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit : Maçonnerie de couleur brute		Mur : Beige	
Menuiserie, encadrement d'ouverture :			
Eléments d'ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faitage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

La citerne (2 mètres de long, 1 de large et 3 de haut) se situe au n°34 bis de la rue Lecomte de Lisle. Elle est construite en maçonnerie avec des moellons à l'intérieur. On peut voir des reliques de tuyaux de part et d'autre de la citerne. Le rebord supérieur de la fontaine est ornementé d'une cornière en béton. Construite en 1937, cette citerne était très fréquentée et un lieu de rencontre pour la population du quartier. Les maisons ne disposaient pas d'eau courante à cette époque. Il était donc très utile de construire ce type de citerne dans certains quartiers de la ville afin d'éviter à la population de longs trajets à pied pour aller chercher l'eau. La citerne devrait être mise en valeur (autrement que par des affiches publicitaires), il serait bon qu'elle fasse partie d'un circuit touristique en vue de faire connaître le centre-ville et l'histoire de la Possession.

Entre 2002 et 2017, le réservoir ne sert plus de panneaux d'affichage. Seule une affiche réclame « wanted female ». La citerne sert également de piédestal à une sculpture. Les inscriptions en moulure sont relativement abîmées et commencent à disparaître.

8. Tunnel ferroviaire

Propriétaire : Département

Destination actuelle : Tunnel ferroviaire

Utilisé

Non utilisé

Etat de conservation :

Démolition prochaine

Intérêt : Historique



Photo issue de l'inventaire de 2002

Fiche remplie le : 07/08/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 08 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Tunnel et rails

Possibilité d'ouverture du site : sortie avec l'association « ti-train »

Action d'entretien, d'aménagement : Aménager cette partie du camp-Magloire en lien avec le projet de nouvelle route littorale et également l'entrée du sentier Crémont.

Protection à engager et niveau d'urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : tunnel

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : Camp Magloire

Cadastre :

Longueur : 4020 mètres

Adresse : Prolongement rue Raymond Mondon

Date sur œuvre :

Date dite : 1878 à 1881

Parcelle :

Largeur : 3.5 à 3.7 mètres

Hauteur : 3,8 à 4 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique axial

Parties constituantes :

Non clôturé

Sur rue

8. Tunnel ferroviaire

Propriétaire : Département

Destination actuelle : Tunnel ferroviaire

Utilisé

Non utilisé

Etat de conservation :

Démolition prochaine

Intérêt : Historique



Photo issue de l'inventaire de 2002

Fiche remplie le : 07/08/02 Par : Willy SINVASSIN Numéro de fiche : 08 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Tunnel et rails

Possibilité d'ouverture du site : sortie avec l'association « ti-train »

Action d'entretien, d'aménagement : Aménager cette partie du camp-Magloire en lien avec le projet de nouvelle route littorale et également l'entrée du sentier Crémont.

Protection à engager et niveau d'urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Boutique

Construction en madrier

Maison de Maître

Mobilier

Local Service

Grande Maison

Echoppe

Autre : tunnel

Situation :

Habitat dispersé

Bourg

Zone urbaine

Zone rurale

Autre :

Commune : La Possession

Adresse : Prolongement rue Raymond Mondon

Lieu-dit : Camp Magloire

Date sur œuvre :

Date dite : 1878 à 1881

Cadastre :

Parcelle :

longueur : 4020 mètres

Largeur : 3.5 à 3.7 mètres

Hauteur : 3,8 à 4 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturée

Sur rue

Logique axial

Parties constituantes :

Thème 2 : Matériaux utilisés

Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie		<input checked="" type="checkbox"/> Fer Forgé (pour rails)	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons (dans les murs)		<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large		<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture			
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie

Description, histoire et information des riverains

Ce tunnel ferroviaire se situe au Camp Magloire et relie La Possession à la Grande-Chaloupe.

Creusé dans une roche dure sur une longueur de 4 020 mètres, le tunnel a une largeur de 3.6 mètres environ et une hauteur de 4 mètres, sans consolidations intérieure. Le creusement des galeries a été effectué par des créoles et des Piémontais (italiens) entre 1878 et 1881, notamment à l'aide d'explosifs. Cet ouvrage, impressionnant pour l'époque, a coûté la vie à certains ouvriers. Il s'agit d'un des plus longs tunnels ferroviaires à voie métrique de France, de plus encore utilisable aujourd'hui.

9. Pont ferroviaire de la Ravine Lafleur

Propriétaire : Département

Destination actuelle : Pont ferroviaire

Utilisé

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique



Fiche remplie le : 17/05/02 Pa : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 09 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Pont desservant la ligne du chemin de fer

Éléments remarquables du site : Tunnel du Camp Magloire, Sentier Crémont

Possibilité d’ouverture du site : site ouvert

Action d’entretien, d’aménagement : Aménager cette partie du camp-Magloire en lien avec le projet de nouvelle route littorale et également l’entrée du sentier Crémont.

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : Pont Ferroviaire

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : Camp Magloire

Cadastre :

Longueur : 29 mètres

Adresse : confluence petit ruisseau et Ravine Lafleur

Date sur œuvre :

Date dite : 1878 à 1881

Parcelle :

Largeur : 3 mètres

Hauteur : 8 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique axial

Non clôturé

Sur rue

Parties constituant : Pont en béton, moellons et rails en fer

Thème 2 : Matériaux utilisés

Structure revêtement

- Maçonnerie
- Moellons
- Planche Bois large

- Fer Forgé (Traverse et rails métrique)
- Tôle
- Planche Bois étroite
- Ossature bois
- Bardeaux

Couverture

- Tôle sur tasseaux
- Tôle
- Bardeaux
- Maçonnerie

Description, histoire, et information des riverains

Ce pont ferroviaire construit par les ouvriers (originaires du Piémont) de la Compagnie du Chemin de Fer et du Port de La Réunion (CPR) se situe à l’entrée du tunnel de Camp Magloire.

Il passe au-dessus de la confluence du petit ruisseau et de la Ravine Lafleur. L’arche en béton et moellons d’environ 30 mètres de long fut construite entre 1878 et 1881. La ligne de chemin de fer (d’un mètre de large) est toujours en place, et en état de fonctionner. En effet, cette portion de chemin de fer a été encore utilisée (jusqu’en 1972, principalement en période cyclonique, lorsque la route du littoral était fermée). Un autre pont de chemin de fer, métallique, traversant la ravine-des-Lataniers a été détruit lors de travaux routiers. Il faut signaler la proximité d’autres éléments patrimoniaux de la Commune : l’amorce du chemin Crémont du Chemin, ainsi que le tunnel ferroviaire du Camp-Magloire.

10. Parc Rosthon Lataniers

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Parc Verger

Utilisé

Intérêt : naturel et paysager

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 23/09/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 10 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND
Nature du patrimoine : naturel et paysager
Éléments remarquables du site : Sentier longeant la ravine des Lataniers
Possibilité d’ouverture du site : site ouvert
Action d’entretien, d’aménagement : mettre en valeur et sécuriser le parc
Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : verger |

Situation :

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input type="checkbox"/> Bourg | <input checked="" type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Adresse : confluence des ravines des Lataniers

Lieu-dit : Centre-ville

Date sur œuvre :

Date dite : XVIII^e siècle

Cadastré :

Parcelle :

Longueur : 1000 mètres

Largeur : 500 mètres

Hauteur :

Thème 1 : Organisation de la parcelle**Délimitation**

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Sur rue |
| <input type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes : verger. Une vieille maison était encore présente en 2002.

Description, histoire et information des riverains

Ce verger se situe au centre-ville, en amont de la confluence des Ravines des Lataniers (face à la médiathèque Héva). La création de cet ensemble végétal date du XVIII^e siècle, c’est le plus ancien verger de la commune. Les dimensions du verger sont d’un kilomètre de long pour 500 mètres de large environ. Protégés par les remparts de la Petite et de la Grande Ravine des Lataniers, les végétaux se développaient à l’abri des vents cycloniques et alimentaient en denrées les régions ouest et nord de l’île (de Saint Denis à Saint Paul). Appartenant aujourd’hui à la commune, ce verger avait comme dernier propriétaire privé Rosthon Elisabeth. La seule habitation du site, présente à l’inventaire de 2002, était une case en bois-sous-tôle située au milieu du verger et est aujourd’hui démolie. Sont toujours visibles sur le site des manguiers, des tamariniers, des agrumes, des légumes et autres plantes caractéristiques de la côte sous le vent (Bois noir, Filaos, Latanier) ainsi que des végétaux florifères (Flamboyant, Aloes, Laurier, Fleur...). Le parc a fait l’objet d’une étude effectuée par l’office national des forêts en 1997 afin de recenser les essences végétales présentes et de réaliser un parc thématique (mangerie, verger de fruits, aire de jeux...).

La réhabilitation de ce parc faisait partie des projets de la mairie en 2002. Un aménagement du parc a été réalisé en 2016 pour le rendre accessible au plus grand nombre. Ce parc permet d’accéder au site de la carrière des Lataniers fermée en 1984. La non remise en état de la carrière, la dégradation du milieu subit lors des extractions et les volumes importants de roches massives encore présents permettent d’envisager la réouverture provisoire de la carrière en vue d’agrandir le parc Rosthon sur cette dernière.

11. Dépôt de Rhum de Sainte-Thérèse

Propriétaire : SEMADER

Destination actuelle : Dépôt de Rhum

Etat de conservation : Mauvais (en 2002)

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Historique, architectural, réhabilitation en cours





Clichés photographiques de 1993 montrant les ruines de l'usine sucrière avant sa destruction. Est présent sur ces clichés la cheminée en tôle effondrée suite au passage d'un cyclone (Sources : Crédit Photo, Martine AKHOUN, DAC-ol).



Rcmuad Robert, 2^e maire de la Possession de 1891 à 1905, pose devant son l'usine sucrière. Les deux cheminées en pierre présente sur les photos ont été remplacées par la cheminée en métal présente sur les photos de 1993 (Source : coll. Privée Martine AKHOUN)

Fiche remplie le : 23/07/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 11 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND
 Nature du patrimoine : historique architectural et paysager
 Eléments remarquables du site : certains murs en ruine ont été conservés pour la construction de logements, dépôt de Rhum
 Possibilité d’ouverture du site : construction d’une crèche
 Action d’entretien, d’aménagement : conserver la tour
 Protection à engager et niveau d’urgence : intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Dépôt de Rhum |

Situation :

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input checked="" type="checkbox"/> Bourg | <input type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Adresse : Rue du 18 mars 1946 Lotissement Les dattiers

Lieu-dit : Sainte Thérèse

Date sur œuvre :

Date dite : vers 1820

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 6

Largeur : 5

Hauteur : 15

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturé | <input checked="" type="checkbox"/> Sur rue |
| <input type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes : ruine d’une tour de distillation, murs d’enceinte

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale : en m² : 30

Dimensions des extensions :

Total :

Niveau :

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Combles aménagées | <input type="checkbox"/> Escaliers |
|--|------------------------------------|

Forme du toit

- | | | |
|---------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Quatre pans | <input type="checkbox"/> Deux pans pignons | <input checked="" type="checkbox"/> Deux pans |
| <input type="checkbox"/> Un pan | <input type="checkbox"/> Pavillon | <input type="checkbox"/> Autre : |
| <input type="checkbox"/> Grand Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent rajouté |
| <input type="checkbox"/> Avant-Corps | <input type="checkbox"/> Appentis | |

Varangue

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> En œuvre | <input type="checkbox"/> Fermée |
| <input type="checkbox"/> Hors œuvre | <input type="checkbox"/> Ouverte |

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couverture			
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit :	Mur :		
Menuiserie, encadrement d'ouverture :			
Eléments d'ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faitage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations (2002)

Le dépôt de Rhum (ancienne usine de Sainte Thérèse) se situe près du n°6 de la rue du 18 mars 146, à l'intérieur du lotissement « les dattiers ». Il s'agit d'une tour carrée haute d'une quinzaine de mètres construite en moellons (roches basaltiques) et maçonnerie (béton). A proximité de cette tour, il reste quelques murs d'enceinte de l'ancienne usine sucrière. Cette tour faisait auparavant partie d'une usine sucrière. L'usine de Sainte Thérèse, une des premières de l'île a été construite vers 1820 par Jean-Antoine Retout. Elle a participé au développement économique de la commune et broyait les cannes de toutes la Région de Sainte Thérèse. Suite à des problèmes d'irrigation et d'assèchement des sols l'usine ferme ses portes vers le premier quart du XX^e siècle. Elle sera transformée en 1930 en distillerie (la tour carrée faisant office de dépôt de Rhum) par la société G. Ratinaud. La distillerie cesse de fonctionner en 1960 et devient une conserverie de fruits (ou encore un cinéma).

En 1995, le site est choisi pour l'implantation d'un nouveau lotissement. Le dépôt de rhum et certains murs d'enceinte sont conservés et intégrés au paysage de la citée. Par mesure de sécurité, la cheminée de l'usine a dû être détruite lors de la construction du lotissement. Il ne reste aujourd'hui sur le site, que le dépôt de rhum qui sera utilisé par la future crèche, actuellement en construction. On déplore également la disparition d'une cheminée en tôle (lors de la phase de préparation de construction de la crèche). La construction de la future crèche montre que la patrimoine architectural peut être réutilisé. Cependant, ce site témoignant de l'activité industrielle aurait dû être mieux conservé.

Prescriptions

Dans le cadre de ravalement de façade des constructions voisines, il sera demandé au bailleur de mener un travail colorimétrique permettant de mieux mettre en valeur les murs conservés et la tour. Le bailleur peut se rapprocher des services de l'urbanisme, du CAUE et de la DAC-DI pour mener à bien ce ravalement.

12. Pylône Loughnon

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Pylône

Utilisé

Non utilisé

Etat de conservation : Mauvais

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique



←↑ Vue sur le pylône depuis le chemin reliant la Rivière des galets aux mi-pentes. (2017)

←← Vue sur la pile du côté de Saint Paul – Sans Soucis (2017).



Fiche remplie le : 23/09/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 12 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Lit de la Rivière des galets

Possibilité d’ouverture du site : Site ouvert

Action d’entretien, d’aménagement : Améliorer l’accès au site

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Pylône |

Situation :

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input type="checkbox"/> Bourg | <input type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Rivière des Galets | |

Commune : La Possession

Adresse : Rive droite de la Rivière des Galets

Lieu-dit : Halte-Là

Date sur œuvre : Date dite : 1912

Cadastre :

Parcelle :

Longueur :

Largeur : 1.5

Hauteur : 8

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|--|--|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée | <input type="checkbox"/> Sur rue |
| <input type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes : Pylône en Moellons de basalte

Thème 2 : Matériaux utilisés

Structure revêtement

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie | <input type="checkbox"/> Fer Forgé | <input type="checkbox"/> Ossature bois |
| <input checked="" type="checkbox"/> Moellons | <input type="checkbox"/> Tôle | <input type="checkbox"/> Bardeaux |
| <input type="checkbox"/> Planche Bois large | <input type="checkbox"/> Planche Bois étroite | |

Description, histoire et informations

Ce pylône situé sur la rive droite de la rivière des galets (au lieu-dit Halte-là) a été construit en 1912. Les matériaux utilisés pour sa construction sont des moellons et du béton. D’une hauteur de 8 mètres ; 1.5 mètre de diamètre environ, ce pylône et celui qui lui fait face (situé sur la rive gauche de la Rivière des Galets, sur le territoire de Saint Paul) sont les vestiges de la première usine hydroélectrique de l’île.

Le chemin d’accès permettant d’y accéder est également identifié en tant qu’élément du paysage à préserver. Il permet de relier le lit de la rivière des galets au chemin de bord reliant le bas de la commune à Dos-d’Âne via Pichette et le plateau agricole Sainte Thérèse.

13. Ancienne fontaine située sur la RN 1E

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : ancienne fontaine

Etat de conservation : Mauvais

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique



Photo issue de l'inventaire de 2002



Photo 2017

Fiche remplie le : 7/08/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 13 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Située sur la RN1 E après le rond-point de Sainte Thérèse

Possibilité d'ouverture du site : Site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement : Empêcher le collage d'affiches

Protection à engager et niveau d'urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Boutique

Construction en madrier

Maison de Maître

Mobilier

Local Service

Grande Maison

Echoppe

Autre : Ancienne citerne

Situation :

Habitat dispersé

Bourg

Zone urbaine

Zone rurale

Autre : Rivière des Galets

Commune : La Possession

Adresse : n° 74 rue Mahatma Gandhi

Lieu-dit : Rivière des Galets

Date sur œuvre : 1952

Date dite :

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 4

Largeur : 2

Hauteur : 2

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturée

Sur rue

Logique axial

Parties constituantes : Citerne en maçonnerie et moellons apparents

Thème 2 : Description		
Plan		
Volume		
Dimensions de la cellule principale : en m ² : 8		
Dimensions des extensions :		
Niveau : RDC	Total :	
	<input type="checkbox"/> Combles aménagées	<input type="checkbox"/> Escaliers
Forme du toit		
<input type="checkbox"/> Quatre pans	<input type="checkbox"/> Deux pans pignons	<input type="checkbox"/> Deux pans
<input type="checkbox"/> Un pan	<input type="checkbox"/> Pavillon	<input type="checkbox"/> Autre : Plat
<input type="checkbox"/> Grand Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent rajouté
<input type="checkbox"/> Avant-Corps	<input type="checkbox"/> Appentis	
Varangue		
	<input type="checkbox"/> En œuvre	<input type="checkbox"/> Fermée
	<input type="checkbox"/> Hors œuvre	<input type="checkbox"/> Ouverte

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couvertur			
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie

Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit : Non coloré		Mur : Beige	
Menuiserie, encadrement d’ouverture :			
Eléments d’ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faîtage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations des riverains

La fontaine se situe au n°74 de l’ancienne route nationale (RN 1E). Cette construction de 1952, en maçonnerie et moellons, fait 4 mètres de long deux de large et deux de haut. A cette époque, toutes les maisons n’étaient pas encore raccordées au réseau d’eau potable. De nombreuses constructions identiques ont été faites, évitant aux habitants des trajets à pied trop long pour chercher de l’eau. La citerne a perdu aujourd’hui sa vocation première et "sert" à coller des affiches (surtout en période électorale). La citerne mériterait d’être mise en valeur. C’est une preuve matérielle permettant d’appuyer un discours sur le patrimoine. L’histoire de la commune, celle de la Réunion, les difficultés du développement sanitaire... seraient ainsi aisément illustrées.

14. Salle de sport de Sainte Thérèse

Propriétaire : Privé

Destination actuelle : Salle de Sports

Etat de conservation : Mauvais

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique



Photo issue de l'inventaire de 2002



Photo 2017



Photo 2017

Fiche remplie le : 07/08/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 14 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : A l'intérieur du lotissement Cap-Noir

Possibilité d'ouverture du site : Selon avis du propriétaire

Action d'entretien, d'aménagement : Rénover le bâtiment

Protection à engager et niveau d'urgence : Intégrer à un circuit patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Salle de sports |

Situation :

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input checked="" type="checkbox"/> Bourg | <input type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Adresse : Lotissement Cap-Noir

Lieu-dit : Sainte Thérèse

Date sur œuvre :

Date dite :

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 16

Largeur : 6

Hauteur : 4

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturé | <input checked="" type="checkbox"/> Sur rue |
| <input type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes :

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale : en m² ; 96

Dimensions des extensions :

Total :

Niveau : 1

Combles aménagées

Escaliers

Forme du toit

- | | | |
|---------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Quatre pans | <input type="checkbox"/> Deux pans pignons | <input checked="" type="checkbox"/> Deux pans |
| <input type="checkbox"/> Un pan | <input type="checkbox"/> Pavillon | <input type="checkbox"/> Autre : |
| <input type="checkbox"/> Grand Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent rajouté |
| <input type="checkbox"/> Avant-Corps | <input type="checkbox"/> Appentis | |

Varangue

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> En œuvre | <input type="checkbox"/> Fermée |
| <input type="checkbox"/> Hors œuvre | <input type="checkbox"/> Ouverte |

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons	<input checked="" type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couverture			
<input checked="" type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit : Tôle ondulé couleur brute		Mur : Tôle ondulé couleur brute	
Menuiserie, encadrement d'ouverture : Couleur brute (abîmée)			
Eléments d'ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faitage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

En 2002, la salle des sports de Sainte Thérèse se situe dans le lotissement cap-noir, sur la parcelle d'un propriétaire privé. L'édifice était utilisé avant la construction de la nouvelle chapelle achevée en 1982. Cette ancienne chapelle est aujourd'hui utilisée en tant que salle de sports de combat (judo...). Le bâtiment est construit sur un socle en maçonnerie (comblé par des moellons) et sur un seul niveau. Il a pour revêtement des tôles (rouillées sur une partie) et la maçonnerie sur une autre partie. Les dimensions du bâtiment sont 16 mètres de long, 6 de large et 4 de haut. Le toit est en tôle ondulée (abîmée) et à deux pans. Les ouvertures de la salle de sports sont en bois et non colorées. L'édifice est en mauvais état, les déchets sont nombreux sur le site avec la présence de deux aires de dépôt de végétaux de part et d'autre de la chapelle. Il faudrait un nettoyage régulier de la parcelle ainsi que l'installation de poubelles publiques.

En 2017, la salle est toujours présente. La végétation a poussée autour du bâtiment.

15. Mairie annexe de la Rivière des Galets

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Mairie annexe

Etat de conservation : Bon

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : Architectural et historique.



Photo issue de l'inventaire de 2002



Photo 2017

Façade donnant sur rue dénaturée par l'abri bus (absent en 2002), l'espace libre sert de stationnement informel, et les nombreux réseaux aériens nuisent à la lisibilité de la construction.

Fiche remplie le : 07/08/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 15 MAI : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et historique

Éléments remarquables du site : Proche de l’usine Edena

Possibilité d’ouverture du site : Site ouvert

Action d’entretien, d’aménagement : Réagencer les abords de la mairie annexe

Protection à engager et niveau d’urgence : Intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Maison | <input type="checkbox"/> Boutique | <input type="checkbox"/> Construction en madrier |
| <input type="checkbox"/> Maison de Maître | <input type="checkbox"/> Mobilier | <input type="checkbox"/> Local Service |
| <input type="checkbox"/> Grande Maison | <input type="checkbox"/> Echoppe | <input checked="" type="checkbox"/> Autre : Mairie Annexe |

Situation :

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Habitat dispersé | <input checked="" type="checkbox"/> Bourg | <input type="checkbox"/> Zone urbaine |
| <input type="checkbox"/> Zone rurale | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Commune : La Possession

Lieu-dit : rivière des galets

Cadastre :

Longueur : 16

Adresse : 22 rue Roger Eugène de Louise

Date sur œuvre :

Date dite : 1935 et 136

Parcelle :

Largeur : 10

Hauteur : 5

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Non clôturée | <input checked="" type="checkbox"/> Sur rue |
| <input type="checkbox"/> Logique axial | | |

Parties constituantes :

Thème 2 : Description

Plan

Volume

Dimensions de la cellule principale en m² : 160

Dimensions des extensions :

Niveau : 1

Total :

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Combles aménagées | <input type="checkbox"/> Escaliers |
|--|------------------------------------|

Forme du toit

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quatre pans Bâtiment principal | <input type="checkbox"/> Deux pans pignons | <input checked="" type="checkbox"/> Deux pans extension |
| <input type="checkbox"/> Un pan | <input type="checkbox"/> Pavillon | <input type="checkbox"/> Autre : |
| <input type="checkbox"/> Grand Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent | <input type="checkbox"/> Auvent rajouté |
| <input type="checkbox"/> Avant-Corps | <input type="checkbox"/> Appentis | |

Varangue

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> En œuvre | <input type="checkbox"/> Fermée |
| <input type="checkbox"/> Hors œuvre | <input type="checkbox"/> Ouverte |

Thème 3 : Matériaux utilisés			
Structure revêtement			
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie	<input type="checkbox"/> Fer Forgé	<input type="checkbox"/> Ossature bois	
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons Pierre d’angle	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite		
Couverture			
<input checked="" type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux	
Thème 4 : Eléments de décor			
Ouverture			
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent	
Couleur			
Toit : Beige		Mur : Haut Blanc et bas beige	
Menuiserie, encadrement d’ouverture : bleu ciel			
Eléments d’ornementation :			
Ornementation			
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre	
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faitage	<input type="checkbox"/> Balcon	
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique		
	Bois	Fer Forgé	Maçonnerie
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et informations

La mairie annexe de la rivière des Galets se situe au n° 22 de la rue Roger Eugène de Louise. Construit en 1937, l’édifice composé d’une cellule principale et d’une extension en maçonnerie a pour dimensions 16 mètres de long, 1 mètre de large et 5 de haut. C’est André Troussail (entrepreneur à Saint Paul) qui réalisa les travaux. Les matériaux utilisés pour sa construction sont la maçonnerie (béton avec des pierres d’angle visibles). Le toit est à 4 pans et en tôle ondulée de couleur beige. Les portes et les fenêtres sont peintes en bleu ciel. La fonction initiale du bâtiment était d’accueillir une école (une seule classe à la rivière des Galets. Après la construction de l’école Auguste Lacassade en 1966, le bâtiment est abandonné. En 1989, ce dernier est rénové et fait office de mairie annexe. A l’arrière du bâtiment principal, une extension en maçonnerie a été greffée. Un meilleur aménagement des abords de la mairie la mettrait d’avantage en valeur.

Entre 2002 et 2017, un abri bus a été implanté devant la façade donnant sur rue. Cet abri nuit à la mise en valeur de la construction et mériterait d’être repositionné.

16. Calvaire du Chemin Bœuf-Mort

Propriétaire : Commune

Destination actuelle : Calvaire

Utilisé

Intérêt : Architectural et culturel

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 26/07/02 Par: Willy SIMYASSIN Numéro de fiche : 16 MAJ : 06/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Architectural et culturel

Éléments remarquables du site : la déplacement du chemin Bœuf Mort a permis d'isoler le calvaire.

Possibilité d'ouverture du site : Site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement : aménager les abords du site.

Protection à engager et niveau d'urgence : conserver et mettre en valeur

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : calvaire

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : Bœuf Mort

Cadastre :

Longueur : 2 mètres

Adresse : face au n°16 du chemin Bœuf Mort

Date sur œuvre :

Parcelle :

Largeur : 2 mètres

Date dite :

mi XIX^e siècle

Hauteur : 4 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique arial

Parties constituantes : calvaire sur deux niveaux

Non clôturé

Sur rue

Thème 2 : Description		
Plan		
Volume		
Dimensions de la cellule principale : en m ² : 4		
Dimensions des extensions :		
Niveau : 2	Total :	
	<input type="checkbox"/> Combles aménagées	<input checked="" type="checkbox"/> Escaliers (extérieur)
Forme du toit		
<input type="checkbox"/> Quatre pans Bâtiment principal	<input type="checkbox"/> Deux pans pignons	<input checked="" type="checkbox"/> Deux pans
<input type="checkbox"/> Un pan	<input type="checkbox"/> Pavillon	<input type="checkbox"/> Autre :
<input type="checkbox"/> Grand Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent	<input type="checkbox"/> Auvent rajouté
<input type="checkbox"/> Avant-Corps	<input type="checkbox"/> Appentis	
Varangue		
	<input type="checkbox"/> En œuvre	<input type="checkbox"/> Fermée
	<input type="checkbox"/> Hors œuvre	<input type="checkbox"/> Ouverte

Thème 3 : Matériaux utilisés		
Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (béton)	<input checked="" type="checkbox"/> Fer Forgé (rambarde et escalier)	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
		<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie

Thème 4 : Eléments de décor		
Ouverture		
<input type="checkbox"/> Persienne	<input type="checkbox"/> Lucarne	<input type="checkbox"/> Auvent
Couleur		
Toit : Rouge		Mur : Rouge
Menuiserie, encadrement d'ouverture :		
Eléments d'ornementation :		
Ornementation		
<input type="checkbox"/> Pilier	<input type="checkbox"/> Bandeau	<input type="checkbox"/> Pilastre
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Epis de Faîtage	<input type="checkbox"/> Balcon
<input type="checkbox"/> Etoile	<input type="checkbox"/> Forme géométrique	
	Bois	Fer Forgé
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Maçonnerie
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Description, histoire, informations des riverains

En 2002, le calvaire se situait en face du n°16 Chemin Bœuf Mort, près du radier de la Ravine à Marquet. Le radier a aujourd'hui été aménagé par un pont. La voie qui passait le long du calvaire a donc été déplacée. C'est une petite chapelle construite sur deux niveaux. Lors de sa première construction, vers le milieu des années 1950, seul le rez-de-chaussée existait. L'étage a été édifié il y a vingt-cinq ans environ. Un petit escalier extérieur mène à l'étage, où sont installées statues (de Saint Expedit), fleurs, bougies et plaques de remerciements. La niche où se trouvent les statues était peinte en rouge et le reste du calvaire était peint en blanc en 2002. L'ensemble est aujourd'hui totalement rouge. Le calvaire à deux mètres de long, deux de large et quatre de haut. Les matériaux utilisés pour sa construction sont les moellons, la maçonnerie (béton) ainsi que le fer pour la main courante de l'escalier et la croix. Le toit à deux pans de cette petite chapelle est en maçonnerie.

Le site est aujourd'hui dédié à Saint Expedit (comme de nombreux autres oratoires de la commune ou de l'île), il l'était auparavant au Christ et à la Vierge Marie. On peut également voir sur le site deux autres calvaires (avec des statues de Saint Expedit notamment). Un premier se situe à l'intérieur de la roche derrière le calvaire principal (à 5 mètres environ). Un autre calvaire se trouve sur une parcelle à l'arrière du calvaire principal. Le site est fréquenté et repeint régulièrement, on note cependant l'absence de poubelle.

17. Cocoteraie

Propriétaire : privé

Destination actuelle : cocoteraie

Utilisé

Intérêt : agricole et paysager

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 20/10/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 17 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : Agricole et paysager

Éléments remarquables du site : cocotiers et maisons individuelles

Possibilité d'ouverture du site : Non

Action d'entretien, d'aménagement : aménager les abords du site

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : cocoteraie

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre : agricole

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : RN1E/rue Mahatma Gandhi

Cadastre :

Longueur : 200 mètres

Adresse : n°50 RN 1 E/rue Mahatma Gandhi

Date sur œuvre :

Parcelle :

Largeur : 50 mètres

Date dite : après 1950

Hauteur : 25 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique arial

Non clôturée

Sur rue

Parties constituantes : cocoteraie et maisons en fond de cour

Description, histoire, informations des riverains

La cocoteraie se situe au n°50 de la RN 1E, au niveau de la ZAC Moulin Joli. Les dimensions de cette plantation sont de 200 mètres de long et 50 mètres de large environ. La parcelle clôturée appartient à des particuliers, des maisons individuelles sont visibles au fond de la parcelle. Une mise en valeur des abords de la cocoteraie lui donnerait plus d'importance. Cet élément du patrimoine naturel et paysager existe, en effet depuis une trentaine d'années environ.

18. Tamarin Sarda

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Tamarinier

Utilisé

Intérêt : paysager, historique et naturel

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Photo issue de l'inventaire de 2002



Photo 2017



Photo 2017



Photo 2017

Fiche remplie le : 19/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 18 MAI : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : paysager, historique et naturel

Éléments remarquables du site : tamarinier en contrebas du RD 41, derrière muret

Possibilité d'ouverture du site : site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement : protéger contre les insectes

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echappe

Construction en madrier

Local Service

Autre : tamarinier

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession

Adresse : RD 41 en face du chemin Tamarin Sarda

Lieu-dit : Tamarin Sarda
Cadastre :
Longueur : 200 mètres

Date sur œuvre :
Parcelle :
Largeur : 1.5 mètres

Date dite : plus de 100 ans
Hauteur : 25 à 30 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturé

Sur rue

Logique axial

Parties constituantes :

Description, histoire, informations des riverains

En 20002, le tamarinier se situe sur la route de la montagne (RD 41), un peu en amont de la Vierge Notre Dame de Bonne Garde. L'arbre fait environ 30 mètres de hauteur et son tronc à un diamètre de 1.5 mètre. Il est séparé de la route par un petit muret. On raconte que Sarda Garriga (commissaire de la République qui annonça l'abolition de l'esclavage dans l'île) se serait reposé à l'ombre de ce vieux tamarinier. En effet, La route de la montagne, ouverte en 1829 était le passage terrestre obligé entre Saint Paul et Saint Denis. Le 31 octobre 1998, la Commune a inauguré une nouvelle plaque commémorative, témoin de l'intérêt qu'elle porte à cet arbre. Notons que quelques branches sont attaquées par les insectes.

En 2017, le tamarinier n'est plus présent sur site. Lors d'échanges avec des riverains, le tamarinier serait tombé lors du cyclone Bejisa en 2013. La stèle a été modifiée mais est encore présente. Au pied du mur de soutènement de la route, les délaissés sont plantés et entretenus par les riverains. Il pourrait être intéressant de mener un travail avec les riverains dans l'optique de replanter un tamarinier à proximité de la stèle encore présente.

19. Vierge Notre Dame de Bonne Garde

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Lieu de culte

Utilisé

Intérêt : culturel et paysager

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 19/06/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 18 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : culturel et paysager

Éléments remarquables du site : vierge, vue sur la baie, gradins

Possibilité d'ouverture du site : site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement : réaménager les abords du site

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à un circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre : vierge

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre :

Zone urbaine

Commune : La Possession	Adresse : RD 41	
Lieu-dit : Tamarin Sarda	Date sur œuvre : 1954	Date dite :
Cadastré :	Parcelle :	
Longueur : 6 mètres	Largeur : 6 mètres	Hauteur : 7 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée Non clôturé Sur rue

Logique axial

Parties constituantes : statue au-dessus d’octogones superposés, site clôturés

Thème 2 : Matériaux utilisés

Structure revêtement

Maçonnerie (marche et statue) Fer Forgé (clôture) Ossature bois

Moellons Tôle Bardeaux

Planche Bois large Planche Bois étroite

Couverture

Tôle sur tasseaux Tôle Bardeaux

Thème 3 : Eléments de décor

Couleur

Toit : Mur : vierge en blanc et bleu

Menuiserie, encadrement d’ouverture : barrière bleue

Eléments d’ornementation :

Ornementation

	Bois	Fer Forgé
Lambrequin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-Corps	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Description, histoire et information des riverains

La vierge est située sur la route de la montagne (RD 41) en contrebas d’une aire de stationnement, à hauteur du lieu-dit « Tamarin Sarda ». L’altitude du site, environ 100 mètres, permet d’avoir un point de vue sur la baie et le centre-ville de La Possession. La statue de la Vierge a été érigée en 1954, elle est en béton. La Vierge est entourée de bancs, également en béton. Sur une petite plaque, on peut lire : « Année mariale 1954, Notre-Dame-de-Bonne-Garde, priez pour nous ». C’est un lieu de pèlerinage fréquenté notamment par les personnes âgées, il est en bon état et régulièrement repeint. La statue repose sur un socle, tous deux peints e blanc. Les dimensions de l’oratoire sont de six mètres de long et de large, pour une hauteur de sept mètres environ. L’accès au lieu de prières est assez difficile (très pentu) et se fait par des escaliers depuis l’aire de stationnement (parking aménagé depuis la réfection de la route). Un autre chemin (aujourd’hui obstrué par une construction privée) permettait un accès plus facile au site en contrebas de la Vierge. La proximité d’une boutique (débit de boisson) pose, selon un riverain, quelques problèmes, notamment des déchets (bouteilles cassées...) présents sur l’aire de stationnement.

20. Oratoire sur le front de mer

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Lieu de prières

Etat de conservation : Bon

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : culturel et historique



Photo issue de l'inventaire de 2002



Fiche remplie le : 22/07/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 20 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : culturel et paysager

Éléments remarquables du site : souterrain pour accéder au Camp-Magloire

Possibilité d'ouverture du site : site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement : aménager la bande littorale

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Boutique

Construction en madrier

Maison de Maître

Mobilier

Local Service

Grande Maison

Echoppe

Autre : oratoire

Situation :

Habitat dispersé

Bourg

Zone urbaine

Zone rurale

Autre : littoral

Commune : La Possession

Adresse : ancienne aire de repos du littoral

Lieu-dit : Littoral

Date sur œuvre :

Date dite : fin XVIII^e siècle

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 5 mètres

Largeur : 1 mètre

Hauteur : 3 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturée

Sur rue

Logique axial

Parties constituant : Oratoire aménagé sur les ruines d'une ancienne batterie côtière.

Thème 2 : Matériaux utilisés		
Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (socle)	<input type="checkbox"/> Fer Forgé (clôture)	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons façade restante	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux

Thème 3 : Eléments de décor	
Couleur	
Toit :	Mur : blanc, moellons bleus
Menuiserie, encadrement d’ouverture :	
Eléments d’ornementation :	

Description, histoire et information des riverains

L’oratoire se situe sur l’ancienne aire de repos de la Possession (au niveau de la route du littoral/RN1). Il est implanté sur la rive droite de la mare-coton (on y trouvait des pieds de coton). Dédié à la mer, l’oratoire a récemment été aménagé sur les ruines d’une ancienne batterie côtière par François James, un habitant du quartier de camp Magloire. Les vestiges de cette construction défensive, datant de la fin du XVIII^e siècle, sont deux façades en moellons et béton. La façade principale ou est aménagée l’oratoire à pour dimensions cinq mètres de long, un de garde et trois de haut environ. Les ruines de cette ancienne batterie côtière sont, sans doute, les dernières encore visibles de l’île. Deux autres batteries côtières ont été construites à la Possession, vers la fin du XVIII^e siècle, sur les rives gauche de la Ravine à Marquet et de la Ravine des Lataniers. On peut regretter que l’histoire de la marine militaire soit encore aujourd’hui inconnue ou mal connue.

En 2002, François James entretient bénévolement et gratuitement le site (il a notamment peint les murs en blancs et les moellons en bleu). Il a tracé des sentiers pour faciliter l’accès au site depuis la plage. Il déplore cependant l’inexistence d’une route (autre que le souterrain) pour accéder au littoral depuis le Camp Magloire, ainsi que le manque de point d’eau. Un réaménagement du littoral (amélioration des accès, installation touristique légère...) mettrait cet élément du patrimoine historique (et culturel) davantage en valeur.

La mise à jour de l’inventaire en 2017 a permis de constater que le site reste très bien entretenu mais n’a pas permis de vérifier qui entretient aujourd’hui ce site.

21. Pieux de l’ancien débarcadère Techer

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Pieux métalliques

Etat de conservation : Mauvais (rouille)

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : historique



Fiche remplie le : 22/07/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 21 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : historique

Éléments remarquables du site : pieux en fer plantés en mer près de l’abri côtier

Possibilité d’ouverture du site : site ouvert mais difficile d’accès

Action d’entretien, d’aménagement : difficile compte tenu de la localisation en mer

Protection à engager et niveau d’urgence : intégrer à circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Boutique

Construction en madrier

Maison de Maître

Mobilier

Local Service

Grande Maison

Echoppe

Autre : pieux

Situation :

Habitat dispersé

Bourg

Zone urbaine

Zone rurale

Autre : littoral

Commune : La Possession

Adresse : littoral face à l’ancienne médiathèque

Lieu-dit : Littoral

Date sur œuvre :

Date dite : 1855

Cadastre :

Parcelle :

Longueur :

Largeur :

Hauteur : 2 à 2.5 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturée

Sur rue

Logique axial

Parties constituantes : quatre pieux métalliques enterrés en mer

Description, histoire et informations des riverains

Les pieux de l'ancien débarcadère Techer se situent sur le littoral de la Possession, à une vingtaine de mètres du rivage, en face de la médiathèque Héva. Ces quatre pieux métalliques de 2 à 4 mètres de haut, très érodés par la mer sont les derniers vestiges du débarcadère Techer. La position stratégique de la Possession, entre les deux quartiers importants de l'île (Saint-Denis et Saint-Paul) et les difficultés de les relier par voie terrestre ont entraîné l'essor des Chaloupes et des débarcadères au cours du premier tiers du XIX^e siècle. Saint Paul compte en 1823 : 69 pirogues de pêche, 22 pirogues de charge, 4 chaloupes pontées et 6 bâtiments de côte. La Possession avait son propre pont débarcadère, il a été détruit en 1858 par un cyclône. Techer, un des premiers colons, a eu l'idée de faire venir les pieux de métropole pour construire son propre pont. Cependant, avec l'achèvement du Port de la Pointe des Galets et celui du chemin de fer, son pont devient moins utile et il connaît quelques problèmes pour rentabiliser son investissement. Une pancarte signalétique permettrait de mieux faire connaître l'histoire des marines (petits ports).

22. Croix des pêcheurs

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Croix des pêcheurs

Utilisé

Intérêt : historique et culturel

Etat de conservation : Bon

Non utilisé

Démolition prochaine



Fiche remplie le : 22/07/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 22 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : historique et culturel

Éléments remarquables du site : site difficile d'accès situé en face du Camp-Magloire

Possibilité d'ouverture du site : améliorer l'accès au site

Action d'entretien, d'aménagement : mettre en valeur le littoral de la Possession

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Maison de Maître

Grande Maison

Boutique

Mobilier

Echoppe

Construction en madrier

Local Service

Autre ; Croix des pêcheurs

Situation :

Habitat dispersé

Zone rurale

Bourg

Autre : littoral

Zone urbaine

Commune : La Possession

Lieu-dit : Littoral

Cadastre :

Longueur : 2,5 mètres

Adresse : littoral face au Camp-Magloire

Date sur œuvre :

Parcelle :

Largeur : 2 mètres

Date dite : 1947

Hauteur : 4 mètres

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Logique axial

Non clôturé

Sur rue

Parties constituantes : croix en bois posée sur un socle en maçonnerie

Thème 2 : Matériaux utilisés		
Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (socle)	<input checked="" type="checkbox"/> Fer Forgé (Bougeoirs)	<input checked="" type="checkbox"/> Ossature bois
<input type="checkbox"/> Moellons	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux

Thème 3 : Eléments de décor

Couleur

Toit :

Mur : blanc, moellons de couleur brute

Menuiserie, encadrement d’ouverture : croix peinte en noir

Eléments d’ornementation : deux bougeoirs de part et d’autre de la croix

Description, histoire et informations des riverains

En 2002, la croix des pêcheurs se situait sur le littoral de la Possession. Le site est difficile d’accès, que ce soit par la sortie du rond-point du capitaine Lebourg, ou par le passage sous le pont de la Ravine des Lataniers (franchissement du cours d’eau) depuis l’aire de repos, la végétation gêne l’accès à l’oratoire. Cet oratoire construit en 1947, a pour dimensions 2.5 mètre de long, 2 de large et 4 de haut environ. Les matériaux utilisés pour le socle sont la maçonnerie (béton avec des moellons à l’intérieur). Une croix en bois est fixée sur le socle. Deux bougeoirs en fer se tiennent de part et d’autres du socle. Le site est fréquenté surtout le 15 août, on y prie notamment pour les pêcheurs et embarcations possessionnais disparus lors du cyclone Jenny en 1962. Ce lieu est en bon état et régulièrement entretenu. Un réaménagement de la bande littorale permettrait de mettre davantage en valeur le patrimoine qui s’y trouve (croix des pêcheurs, oratoire, stèle aux esclaves, pieux de l’ancien débarcadère Techer...).

En 2017, il n’a pas été permis de retrouver cet élément du patrimoine qui semble avoir été déplacé avec l’aménagement de la piste de chantier de la nouvelle route du littoral. Des tétrapodes sont aujourd’hui présents sur le site où se trouvait la croix des pêcheurs.

23. Stèle aux esclaves

Propriétaire : commune

Destination actuelle : Stèle aux esclaves

Etat de conservation : Bon

Utilisé

Non utilisé

Démolition prochaine

Intérêt : historique



Fiche remplie le : 22/07/02 Par : Willy SINIVASSIN Numéro de fiche : 23 MAJ : 08/2017 par Baptiste VOLLAND

Nature du patrimoine : historique

Éléments remarquables du site : pyramide en moellons de basalte

Possibilité d'ouverture du site : site ouvert

Action d'entretien, d'aménagement :

Protection à engager et niveau d'urgence : intégrer à circuit du patrimoine

Dénomination

Maison

Boutique

Construction en madrier

Maison de Maître

Mobilier

Local Service

Grande Maison

Echoppe

Autre : Stèle

Situation :

Habitat dispersé

Bourg

Zone urbaine

Zone rurale

Autre : littoral

Commune : La Possession

Adresse : ancienne aire de repos de la Possession

Lieu-dit : Littoral

Date sur œuvre : 20/12/1981

Date dite : 1947

Cadastre :

Parcelle :

Longueur : 3 mètres

Largeur : 3 mètres

Hauteur : 1,5 mètre

Thème 1 : Organisation de la parcelle

Délimitation

Clôturée

Non clôturée

Sur rue

Logique axial

Parties constituant : stèle pyramidale posée sur un socle en béton, clôturée

Thème 2 : Matériaux utilisés		
Structure revêtement		
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie (socle)	<input checked="" type="checkbox"/> Fer Forgé (chaînes de clôture)	<input type="checkbox"/> Ossature bois
<input checked="" type="checkbox"/> Moellons (pour pyramide)	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux
<input type="checkbox"/> Planche Bois large	<input type="checkbox"/> Planche Bois étroite	
Couverture		
<input type="checkbox"/> Tôle sur tasseaux	<input type="checkbox"/> Tôle	<input type="checkbox"/> Bardeaux

Thème 3 : Eléments de décor

Couleur

Toit :

Mur : basalte de couleur brute

Menuiserie, encadrement d’ouverture :

Eléments d’ornementation :

Description, histoire et informations des riverains

EN 2002, la stèle aux esclaves se situait sur l’aire de repos de la Possession, au niveau de la RN 1. Il s’agit d’une pyramide réalisée en moellons de basalte, posée sur un socle en béton. La stèle est entourée par une chaîne en métal. Les dimensions de la pyramide sont de trois mètres de long et de large, pour une hauteur de 1,5 mètre. On peut lire sur une plaque commémorative : *“A la mémoire des esclaves débarqués sur le front de mer de la Possession ; le 20 décembre 1981 Roland Robert Maire et conseiller général de la Possession.”*

En 2017, la stèle a été déplacée plus à l’Ouest de l’autre côté de la Ravine des Lataniers. Comme pour la croix des pêcheurs, ce déplacement est dû à l’aménagement de la piste de chantier de la nouvelle route littoral.