

ZONE U5

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Zone	Secteurs concernés	Vocation générale	Principales formes urbaines attendues
U5	<i>Cette zone couvre la plus grande partie du tissu urbain des mi-pentes et des hauts de Saint-Joseph (Jean-Petit, Parc à moutons, Carosse, Bézaves, Lianes).</i>	<i>Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+1 • Emprise au sol des constructions limitée à 50%
U5cv	<i>Cette zone couvre les centralités des différents quartiers, notamment Jean-Petit et les Lianes.</i>	<i>Il s'agit d'offrir une mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+1+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 60%
U5cvd	<i>Cette zone couvre les centralités de Vincenzo et Langevin.</i>	<i>Il s'agit renforcer la mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti à l'alignement ou en retrait de la voie • Aspect : R+2 • Emprise au sol des constructions limitée à 75%
U5ma	<i>Cette zone couvre le quartier de Manapany.</i>	<i>Le caractère architectural et paysager doit être préservé.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+1, avec un bonus à R+2 si réalisation d'une opération de logements sociaux • Emprise au sol des constructions limitée à 40%
U5ru	<i>Cette zone couvre les quartiers ruraux des Hauts de la commune, notamment Matotua, Les Crêtes, Jacques Payet</i>	<i>L'activité agricole est intimement liée aux habitations.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 40%
U5vi	<i>Cette zone couvre les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues.</i>	<i>Le caractère patrimonial et touristique doit être valorisé.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Front bâti en retrait de la voie • Aspect : R+combles • Emprise au sol des constructions limitée à 40%

ARTICLE U5 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.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. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par la réglementation du code rural.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain et littoraux, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral ou porté à connaissance à la commune, le règlement de ces documents doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un forage ou d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Ces prescriptions prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à usage exclusif d'entrepôt sans lien avec un commerce implanté sur le terrain d'assiette.
2. A l'exception du secteur **U5ru**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Dans le secteur **U5ma**, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m².
4. Les constructions, installations et aménagements dans la bande littorale dite des 50 pas géométriques, n'entrant pas dans le cadre de l'application de l'article L.121-48 du Code de l'urbanisme.
5. Les dépôts de véhicules et de ferrailles et les décharges.
6. A l'exception des secteurs **U5ma** et **U5vi**, les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, habitations légères de loisirs, etc.).
7. Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur excède 2,5 mètres, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, dans le cadre de parkings publics souterrains, dans le cadre de parkings privés souterrains liés à des activités de commerces ou services de plus de 400 m² de surface de plancher ou à une Résidence pour Personnes Agées. Dans tous ces cas, affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre l'environnement proche ainsi que les perspectives donnant sur les voies.

ARTICLE U5 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces éléments doivent respecter les prescriptions fixées au titre I du présent règlement.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U5 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
5. Dans le secteur **U5ru**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole à l'exception des bâtiments d'élevage soumis ou non au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement.
6. Dans les secteurs **U5vi** et **U5ma**, sont admis les camping ou hébergements de loisirs de toute sorte (tentes, glamping, habitations légères de loisirs, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils garantissent leur intégration paysagère. Ces terrains de camping doivent répondre aux normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par la réglementation en vigueur.
7. Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, seules sont autorisées les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE U5 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 ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) 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.

Dans le cas de divisions parcellaires, il convient de privilégier une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir depuis la voie de desserte publique.

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 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. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres, pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes au projet doit privilégier la conservation des usages piétons existants et le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

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

ARTICLE U5 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 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.

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public, dès lors que le projet garantit l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de 1 m³ d'eau pour 100 m² d'imperméabilisation.

En outre, en cas de réalisation d'un projet de construction représentant une surface de plancher supérieure à 800 m², il faut un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, etc.). Ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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.

Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, il faut privilégier les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie et d'accès aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE U5 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE U5 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 par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements ou lots.

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.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, les clôtures et les constructions ne doivent pas constituer un obstacle à la visibilité et la sécurité routière.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait 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.

Dans les secteurs **U5cv** et **U5cvd** :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, doit être au minimum égale à 4 mètres.
- les saillies sur voies et espaces publics par rapport au nu des façades (balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements) situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au-dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 1 mètre. Les stores horizontaux peuvent avoir un débord de 1,20 mètre à partir de 2,20 mètres de hauteur.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes mais sans aggraver leur non-conformité, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ainsi qu' une harmonie urbaine prenant en compte l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin,

- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- 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, si leur implantation est justifiée pour des raisons de fonctionnalité,
- pour les ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,

ARTICLE U5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite ou en retrait.

Dans les secteurs **U5cv** et **U5cvd**, les constructions peuvent être implantées sur 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 (H) de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté, il convient de privilégier cette limite séparative.

Certains éléments de constructions tels que les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les perrons non clos, les balcons, les éléments architecturaux ainsi que les parties enterrées de la construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul dans la limite de 0,40 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil.

La contiguïté du bâtiment principal sur la limite séparative ne doit pas excéder 20 mètres pour les constructions à usage de commerces. Cette profondeur est réduite à 15 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation des annexes et des dépendances est admise dès lors que ces bâtiments sont regroupés en un seul point et qu'ils ne sont pas intégrés au corps du bâtiment principal.

7.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension limitée réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code Civil, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les ouvrages liés à l'accès ou à l'accessibilité des constructions,
 - pour les piscines et leurs locaux techniques si leur implantation présente des contraintes techniques liées à la configuration de la parcelle, la topographie et ou la nature des sols, sous réserve du respect des dispositions prévues au Code civil. Le pétitionnaire devra justifier à l'occasion de sa demande par tout moyen possible ces contraintes.

ARTICLE U5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les piscines et leurs locaux techniques ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments, avec un retrait minimal de 4 mètres.

8.3 - Exception

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

- 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 mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- 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 au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE U5 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment définies par le code de l'urbanisme. Les piscines d'une emprise inférieure à 30 m² ne sont pas prises en compte.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur **U5cvd**, ce seuil est porté à 75% et en **U5cv** à 60%, tandis que dans les secteurs **U5ma**, **U5ru** et **U5vi** ce seuil est limité à 40%.

ARTICLE U5 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain aménagé à partir du point le plus bas.

10.2 - Règle générale

En zone **U5** et dans le secteur **U5ma**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Toutefois, lorsque le projet prévoit la construction de logements financés par un prêt aidé de l'État, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

Dans les secteurs **U5ru** et **U5vi**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Dans le secteur **U5cv**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Dans le secteur **U5cvd**, la hauteur maximale des constructions implantées dans une profondeur de 8 mètres comptés depuis la limite de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne peut excéder :

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

Toutefois, au-delà de cette profondeur de 8 mètres, la hauteur maximale des constructions est portée à :

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

Quelle que soit la zone ou le secteur, la hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est fixée à 3,5 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article 10.2 précédent, il existe des règles de hauteur particulières qui s'appliquent dans une marge de 3 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite séparative latérale. Dans tous les cas, la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment ou que celui-ci est implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur absolue fixée à l'égout du toit du secteur concerné.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue inférieure ou égale à 5 mètres, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur absolue fixée à l'égout du toit du secteur concerné.
3. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté d'une hauteur absolue supérieure à 5 mètres, la nouvelle construction peut atteindre sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Par ailleurs, la hauteur absolue de la nouvelle construction sur tout point mitoyen de la limite séparative ne doit pas être inférieure de 3 mètres de la hauteur constatée du bâtiment existant.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou services d'intérêts collectifs dont les caractéristiques fonctionnelles ou techniques l'imposent,
- 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 mettre en valeur un élément bâti ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U5 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 environnant. En outre, sont interdits :

- les décors et les matériaux factices sur l'architecture style créole,
- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, clins en PVC, plastiques...).

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.

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.).

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes. Les couleurs utilisées doivent être adaptées à l'environnement proche. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. L'implantation des ballons d'eau chaude solaire ne doit pas être visibles depuis l'espace public.

A l'exception du secteur **U5vi**, sont interdits les toitures terrasses couvrant plus de 40% de l'emprise de la construction. En outre, est interdit la multiplication d'effets de toitures comportant des lucarnes et des chien assis.

Dans le secteur **U5vi**, les toits terrasses sont autorisés dès lors qu'ils permettent le séchage des caisses de curcuma.

11.3 - Adaptation au sol

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

11.4 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement font partie intégrante du projet et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie (coordonnée avec celle de la construction), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit une haie vive doublée ou non de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble.

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

Toutes les clôtures doivent comporter des transparences permettant le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts, implantés sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

11.5 - Spécifiquement pour les constructions touristiques et de loisirs ou en lien

Leurs réalisations ou extensions et tous les aménagements prévus, ne doivent en aucun cas par leur volume, l'architecture ou l'aspect extérieur, venir altérer la qualité paysagère du site.

Le traitement des volumes et des façades doit notamment tenir compte de la qualité du site, de la parcelle et du bâti pour une préservation et une valorisation optimale du site afin de conserver l'identité des lieux.

Le recours à une architecture sobre et intégrée au paysage naturel et environnant est recommandé par la mise en évidence des façades par des matériaux naturels tels que le bois, le basalte et en limitant les décors inutiles.

Les menuiseries à privilégier seront notamment le bois, l'aluminium ou tout autres matériaux répondant à une certaine pérennité et sobriété.

L'aménagement des abords extérieurs privilégiera le maintien des plantes indigènes et endémiques et assurer des nouvelles plantations pour une meilleure valorisation du site. Ces aménagements doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des constructions

11.6 - Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Pour les secteurs affectés par le bruit, la détermination des règles d'implantation et des hauteurs des constructions en fonction des conditions d'émission et de propagation du bruit, pourrait nécessiter la réalisation d'une étude acoustique

ARTICLE U5 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 destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

L'aménagement des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement particulier, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une végétalisation durable.

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser est un seuil minimal et doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs ainsi que sa localisation dans la commune.

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

Constructions à destination d'habitation (Logement ou hébergement)	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement minimum par logement. - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, 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. - 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 logements (1 logement étant équivalent à 3 places d'hébergements réalisés
---	--

	dans les établissements et les services mentionnés à l'article L.312-1 du Code de l'action sociale des familles ; 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.
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>- 1 place de stationnement par seuil de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place en dessous de 100 m²</p> <p>Restauration</p> <p>- 50 % de la surface de plancher avec un minimum d'une place</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>- 1 place de stationnement minimum pour 2 chambres</p> <p>Salle cinématographique</p> <p>- 1 place pour 4 fauteuils</p>
Équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- 1 place de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L151-33 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 emplacement sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée 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 artisanales, tertiaires ou commerciales, un espace de stationnement représentant 1,5% de la surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

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

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

ARTICLE U5 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 perméables

Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux. Dans le secteur **U5cvd** ce seuil est réduit à 15% et dans le secteur **U5cv** à 30%.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux ou de loisirs doit être réalisée sur une surface d'au moins 100 m².

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et 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 par tranche de 50 m².

13.3 - Dispositions pour la préservation du Gecko vert de Manapany, sauf en secteurs U5ru et U5vi

L'habitat naturel doit être maintenu. Toute action de restauration de l'habitat naturel doit privilégier la plantation d'espèces végétales littorales telles que les fourrés à vacoas littoraux (*Pandanus utilis*) et lataniers rouges (*Latania lontaroides*), les groupements à manioc marron de bord de mer (*Scaevola taccada*), à saliette (*Psiadia retusa*), à patate à Durand (*Ipomea pes-caprae*) et à patate à cochon (*Canavalia maritima*).

Dans les milieux urbains dégradés, il convient de favoriser la plantation de palmier multipliant (*Dypsis lutescens*) et le cocotier (*Cocos nucifera*).

L'introduction de plantes envahissantes tels que le faux poivrier (*Schinus terebenthifolius*) et le prunier malgache (*Flacourtia indica*) est interdite.

Toute disposition permettant de lutter contre l'introduction d'espèces animales envahissantes doit être privilégiée.

Ces dispositions sont détaillées dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE U5 14 - 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 cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. 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...