

# VILLELE

## LOTISSEMENT DU GOLF







## PREAMBULE

Ce règlement apporte des compléments aux règles du PLU applicable au secteurs U3c concerné et précise les règles graphiques du plan de composition (pièce PA4). L'ensemble des articles du PLU ne font pas l'objet d'un complément dans le présent règlement. Le PLU reste le document de base qui doit guider la conception des projets. En cas de contradiction entre le présent document et le PLU, ce dernier prévaut.

Les permis de construire pour les lots individuels seront préalablement à leur dépôt soumis à l'examen et à l'avis de l'architecte-urbaniste conseil du lotissement : ATELIER LD. Ce règlement comporte des contraintes strictes mais explicites.

Il repose sur une volonté de construire dans ce quartier un habitat climatiquement bien pensé, avec une expression architecturale de qualité, reflétant la prise en compte de données environnementales et de nouveaux modes constructifs. Il est recherché une présence très affirmée du végétal dans la composition du paysage de ce quartier.

Pour rappel, les prestations suivantes restent à la charge de l'aménageur, et le projet devra tenir compte et intégrer ces prestations : L'implantation des différents coffrets techniques, la boîte aux lettres, l'accès à la parcelle, l'assise de la clôture avec le domaine public sont des prestations réalisées par l'aménageur pour les lots libres.

Le règlement est complété par un Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, qui précise et illustre les différents points du règlement. Il comprend également de nombreuses préconisations, indicatives, pour les acquéreurs désireux de réaliser un projet à la qualité affirmée.

Il est fortement conseillé de faire appel à un architecte pour assurer la qualité des projets et des constructions. A défaut, il est recommandé de se rapprocher d'un architecte-conseil auprès du CAUE de la Réunion.

La surface de plancher maximale de l'opération est de 17 900m<sup>2</sup>. La surface de plancher maximale constructible pour chaque lot est plafonnée selon le tableau de répartition ci-dessous. La surface indiquée est un plafond, elle n'autorise pas l'acquéreur à s'affranchir des règles du PLU qui seraient plus restrictives quant à la constructibilité maximale du terrain.

N° Lot	Surface parcelaire (m <sup>2</sup> )	Nb logements	Surface plancher maximale autorisée (m <sup>2</sup> )
1	446	1	230
2	463	1	230
3	392	1	200
4	444	1	220
5	315	1	160
6	334	1	170
7	383	1	190
8	425	1	220
9	466	1	230
10	403	1	200
11	434	1	220
12	426	1	210
13	356	1	180
14	442	1	220
15	389	1	200
16	328	1	170
17	324	1	170
18	329	1	170
19	333	1	170
20	383	1	190
21	287	1	150
22	273	1	150
23	283	1	150
24	391	1	200
25	311	1	160
26	271	1	150
27	308	1	160
28	329	1	170
29	243	1	150
30	265	1	150
31	352	1	180
32	368	1	190
33	371	1	190
34	309	1	160
35	341	1	170
36	297	1	160
37	273	1	160
38	355	1	180
39	409	1	200
40	341	1	170
41	333	1	170
42	304	1	160
43	320	1	160
44	316	1	160
45	337	1	170
46	379	1	190

N° Lot	Surface parcelaire (m <sup>2</sup> )	Nb logements	Surface plancher maximale autorisée (m <sup>2</sup> )
47	349	1	180
48	371	1	190
49	305	1	160
50	336	1	170
51	433	1	220
52	345	1	180
53	442	1	220
54	516	1	260
55	399	1	200
56	325	1	170
57	327	1	170
58	359	1	180
59	298	1	160
60	315	1	160
61	350	1	180
62	336	1	170
63	358	1	180
64	408	1	200
65	342	1	170
66	375	1	190
67	350	1	180
68	332	1	170
69	361	1	180
70	473	1	240
A1	1941	25	1900
A2	248	1	150
A3	251	1	150
A4	254	1	150
A5	257	1	150
A6	259	1	150
A7	279	1	150
A8	289	1	150
A9	273	1	150
A10	262	1	150
A11	256	1	150
A12	218	1	150
A13	256	1	150
A14	237	1	150
A15	264	1	150
A16	254	1	150
A17	256	1	150
A18	298	1	150
A19	270	1	150
A20	267	1	150
A21	255	1	150
A22	298	1	150



# 2 REGLEMENT

## ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les lots à bâtir sont exclusivement destinés à un usage d'habitation. Le nombre de logement est limité à un pour les lots individuels. Le nombre maximum de logement pour les macro-lots est renseigné au Plan de composition PA04.

## ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément au règlement du PPR multirisques en vigueur, des dispositions spécifiques s'appliquent aux lots localisés au sein de la zone B2u pour toute construction ou extension nouvelle au sol à usage d'habitation. Ces lots sont indentifiés dans le plan de composition PA4 ainsi que dans le Plan de Vente.

Les acquéreurs des lots localisés au sein de la zone B2u auront à leur charge la réalisation d'une étude technique préalable afin de déterminer les conditions de réalisation des constructions projetées.

Ainsi, «au moment du dépôt de la demande de Permis de construire, une attestation établie par l'architecte du projet ou un expert sera exigée en application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme afin de s'assurer de la réalisation de cette

étude préalable et de la conformité du projet avec ses prescriptions.

## ARTICLE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ACCES

Les accès aux parcelles sont définis et réalisés par l'aménageur. Les accès aux constructions se font en cohérence avec le niveau topographique de la rue (espace public) qui reste fixe.

Les accès à toutes les constructions se font depuis les voies de circulation. Un seul accès charretier est autorisé par parcelle, son emplacement est imposé sur le plan de vente.

Chaque constructeur d'une maison doit impérativement tenir compte de l'accès imposé pour implanter le garage et la construction principale.

## ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra traiter ses rejets d'eaux pluviales sur sa parcelle. Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle n'est autorisé sur la voie ou vers les réseaux publics. Les eaux plu-

viales provenant des parcelles et notamment des toitures des constructions et des sols doivent être traitées et infiltrées in situ, « à la parcelle ».

Elles seront évacuées par un dispositif d'infiltration, d'un volume minimum de 2m<sup>3</sup>, conforme aux normes en vigueur, qui devra être réalisé aux frais de l'acquéreur.

On pourra, en fonction des exigences techniques, combiner plusieurs systèmes afin d'optimiser le traitement des eaux.

Note : Plusieurs solutions sont préconisées au sein du CPAUPE afin de réaliser à la fois l'évacuation par infiltration mais aussi de permettre la réutilisation des eaux pluviales.

Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondation aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

#### **ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans complément, se référer à l'article 5 du PLU.

#### **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public**

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre du polygone d'implantation, et conformément aux règles du PLU. L'emplacement de ces polygones est défini dans le plan de

composition PA4, ainsi que dans le Plan de vente.

En dehors du périmètre d'implantation est seulement autorisée, dans le respect des règles d'implantation du PLU, la construction des abris de jardin, des piscines, des carports non clos, et autres annexes non habitables telles que définies dans le PLU de la commune.

#### **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre du polygone d'implantation, et conformément aux règles du PLU. L'emplacement de ces polygones est défini dans le plan de composition PA4, ainsi que dans le Plan de vente.

En dehors du périmètre d'implantation est seulement autorisée, dans le respect des règles d'implantation du PLU, la construction des abris de jardin, des piscines, des carports non clos, et autres annexes non habitables telles que définies dans le PLU de la commune.

#### **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans complément, se référer à l'article 8 du PLU.

#### **ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans complément, se référer à l'article 9 du PLU.

## ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles moyennes d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

## ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### REGLE GENERALE

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

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

Les constructions devront être l'expression d'une architecture tropicalisée. Les constructions devront prendre en compte leur environnement, le contexte climatique (orientation par rapport à l'ensoleillement et au vent notamment), la topographie, la végétation existante, la forme parcellaire, les constructions voisines.

Les pastiches d'architecture régionales extérieures à la Réunion sont interdits.

### VOLUMETRIE

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se différencier les uns des autres par leur hauteur, ou leur matériau, ou leur forme.

Les bâtiments annexes et équipements techniques devront être harmonieusement intégrés au volume de la construction. Les ouvrages situés en toiture (capteurs solaires, cellules photovoltaïques, etc.) doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume du bâtiment et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières pourront être imposées.

### FACADES

Sans complément, se référer à l'article 11 du PLU.

## TOITURES

Les types de toitures suivants sont autorisés :

- Toiture à double pente (pente supérieure à 30%)
- Toiture à simple pente (pente supérieure à 30%)
- Toiture terrasse à condition qu'elle représente moins de 40% de l'ensemble des toitures, elles sont obligatoirement plantées et végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles.

Dans le cas de toitures terrasses, un soin particulier est apporté à la dissimulation d'éventuels garde-corps techniques depuis l'espace public.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales apparentes sont travaillées afin de matérialiser le chemin de l'eau en façade.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme :

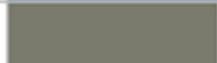
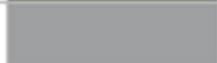
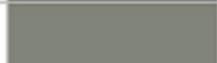
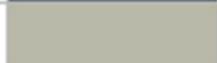
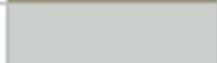
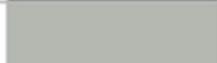
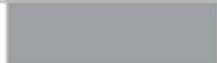
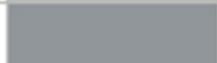
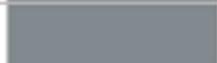
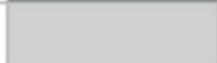
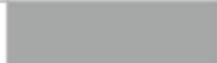
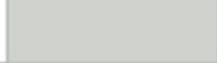
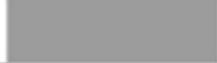
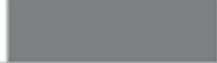
- les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%
- les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%

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

Les toitures seront toutes orientées conformément à l'orientation définie dans le Plan de composition PA04 ou dans le Plan de vente.

### Liste des couleurs autorisées pour le traitement des toitures ci-contre.

Pour les constructions s'implantant sur une parcelle mi-toyenne d'une zone N, les tons gris, vert, et les couleurs de matériaux naturels sont les seuls autorisés : RAL 7003 à 9023 de la liste ci-contre.

RAL 5014		Bleu pigeon
RAL 5024		Bleu pastel
RAL 7003		Gris mousse
RAL 7004		Gris de sécurité
RAL 7005		Gris souris
RAL 7023		Gris béton
RAL 7030		Gris pierre
RAL 7031		Gris bleu
RAL 7032		Gris silex
RAL 7033		Gris ciment
RAL 7034		Gris jaune
RAL 7035		Gris clair
RAL 7037		Gris poussière
RAL 7038		Gris agate
RAL 7040		Gris fenêtre
RAL 7044		Gris soie
RAL 7045		Telegris 1
RAL 7046		Telegris 2
RAL 7047		Telegris 4
RAL 9002		Blanc gris
RAL 9006		Aluminium blanc
RAL 9007		Aluminium gris
RAL 9018		Blanc papyrus
RAL 9022		Gris clair nacré
RAL 9023		Gris foncé nacré

## ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.

Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. Les terrassements du terrain naturel de plus de 2.5 mètres pour implanter une construction sont proscrits.

Les soutènements des constructions et varangues (piliers, murs) de plus de 2.5 mètres sont proscrits.

La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée. Le recours aux demi-niveaux est également vivement recommandé.

Note : se référer au CPAUPE ainsi qu'aux annexes du PLU qui illustrent les principes d'intégration dans la pente.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2.5 mètres.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1.5 mètres et sera plantée.

## SPECIFICITE DES LOTS SITUES EN ZONE B2U

Conformément au PPR multirisque, des dispositions spécifiques s'appliquent aux lots localisés au sein de la zone B2u. Ces lots sont indentifiés dans le plan de composition PA4 ainsi que dans le Plan de Vente.

Au sein de la zone B2u, les talus et soutènements d'une hauteur n'excédant pas 2m hors sol sont autorisés. Les murs et soutè-

nements de plus de 2m nécessitent «une étude géotechnique de dimensionnement avec calcul de stabilité, et d'un contrôle technique en cours d'exécution».

D'autre part, lors des travaux de terrassements, tous les talus d'une hauteur excédant 2m seront protégés des instabilités par les moyens appropriés (végétalisation, parement, ouvrages de soutènement). Tous les ouvrages de soutènement devront être construits selon les règles de l'art, tout particulièrement en respectant les dispositions suivantes : drainage amont (matériaux drainant, barbacanes), encastrement suffisant de la fondation dans des terrains non remaniés, densité de ferrailage adaptée, etc.

## CLOTURES EN LIMITE PUBLIQUE

Les clôtures en limite avec l'espace public et la parcelle sont en partie à la charge de l'aménageur et en partie à la charge de l'acquéreur. L'aménageur réalise le mur bahut en moellon sur une hauteur comprise entre 30 et 60cm ainsi que les coffrets technique. Si le mur de clôture réalisé par l'aménageur fait également office de mur de soutènement, la hauteur pourra être plus importante, adaptée à la hauteur de terre à soutenir. La pose d'une clôture sur le mur bahut, le portail ainsi que les plantations sont à la charge de l'acquéreur.

Le traitement des limites avec l'espace public doit être soigné afin de créer une image urbaine et une ambiance résidentielle de qualité. La végétalisation des fronts de parcelle participe à l'habillage de la voie.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur moellon (réalisé par l'aménageur) d'une hauteur comprise entre 30 et 60cm de hauteur (hors murs de soutènement en limite réalisée par l'aménageur), surmonté d'un dispositif de clôture à claire voie de type barreaudage vertical bois. Le barreaudage devra être d'une hauteur de 140 cm maximum. La hauteur totale de la

clôture ne doit pas dépasser les 200cm (hors murs de soutènement en limite réalisée par l'aménageur).

Le traitement du portail, et le cas échéant du portillon, devront être semblable à celui de la clôture.

Dans le cas d'une clôture sur un terrain en pente, les murs bahuts et les dispositifs de clôture seront en redans et non pas parallèles à la pente.

La clôture sera obligatoirement doublée d'une bande arbustive mixte à charge de l'acquéreur. Les règles de plantations sont définies plus précisément dans la suite du document.

Note : Les prescriptions relatives au traitement de la limite publique sont illustrées au CPAUPE.

La réalisation de cour béton est totalement proscrite.

#### **CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE**

Les clôtures en limites latérales et de fond de parcelle sont à la charge de l'acquéreur.

Elles seront obligatoirement mitoyennes et de ce fait, prises en charge pour moitié par chacun des propriétaires mitoyens. La nature des clôtures en limite séparative est au choix des acquéreurs.

Note : des préconisations pour le traitement des limites séparatives sont présentées au CPAUPE.

#### **CLOTURES EN FOND DE PARCELLE**

Les clôtures de fond de parcelle sont à la charge de l'acquéreur.

La nature des clôtures en fond de parcelle est au choix de l'acquéreur dans le respect des règles du PLU.

Une bande de préverdissement de 3m est imposée pour les lots au premier rang de l'opération. La réalisation obligatoire d'une bande de préverdissement est indiquée au Plan de composition ainsi qu'au Plan de vente.

La composition paysagère de la bande de préverdissement est détaillée dans la suite du document.

#### **ARTICLE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les espaces de stationnements et de circulations à l'intérieur de la parcelle devront être aménagés avec des matériaux perméables (pavé béton gazon ou sable, béton perméable, scories, etc) afin de limiter le ruissellement des eaux de pluies. En cas d'impossibilité technique, les surfaces imperméabilisées seront limitées au maximum. Les espaces de circulations ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage d'espaces libres perméables imposé à l'article 13 du PLU.

#### **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**

##### **ESPACES LIBRES**

Sans complément, se référer à l'article 13 du PLU.

##### **AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE JARDIN**

Sans complément, se référer à l'article 13 du PLU.

##### **PLANTATIONS**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques,

seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres de haute tige, ce sur une profondeur minimale de 3m à partir de l'alignement. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur de tronc minimale de 1.5m pour 100m<sup>2</sup> de terrain, à indiquer lors du dépôt de permis de construire.

Les plantations seront constituées d'essences variées et mélangées, de nature courantes ou endémiques de la Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site (altitude, pluviométrie, nature des sols) ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, protection contre le vent, maintien des sols).

Parmi les arbres dont la plantation est imposée pour chaque 100m<sup>2</sup> de terrain, l'acquéreur devra obligatoirement planter :

- Un arbre endémique de la Réunion choisi dans la palette végétale ci-dessous :
  - Latanier rouge – *Latania lontaroides*
  - Latanier Bleu - *Latania loddigesii*
  - Benjoin – *Terminalia bentzoe*
  - Bois rouge – *Cassine orientalis*
  - Palmiste blanc – *Dyctiosperma album*
  - Bois d'Arnette - *Dodonea salicifolia*
  - Bois de judas – *Cossinia pinnata*
  - Bois de senteur blanc – *Ruizia cordata*
  - Bois de senteur bleu – *Dombeya populnea*
  - Bois noir des hauts – *Diospyros borbonica*
  - Bois d'éponge – *Gastonia custipongia*
  - Bois de pintade – *Coptosperma borbonica*
  - Bois de poupart - *Poupartia borbonica*
  - Grand Natte - *Mimusops balata*
  - Mahot tantan - *Dombeya acutangula*

### Mahot rempart - *Hibiscus columnaris*

Les arbres remarquables et les plantations de qualités existants devront être maintenus, sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

### PLANTATIONS EN LIMITE DE VOIRIE DERRIÈRE LA CLÔTURE

L'acquéreur aura à sa charge la plantation d'une bande arbustive mixte à l'arrière du mur de clôture (à indiquer lors du dépôt de permis de construire). Cette bande végétale comprendra un minimum de 6 espèces différentes de petits arbres, arbustes et grimpantes. La plantation devra comporter au moins 50% de plantes endémiques des Mascareignes. Les essences sont au choix de l'acquéreur sous condition du respect du principe de la diversité des essences dont la moitié d'endémiques.

Note : des préconisations pour le choix des essences sont présentées au CPAUPE.

### PLANTATIONS EN LIMITE SÉPARATIVE

Non réglementé.

Note : des préconisations pour le choix des essences sont présentées au CPAUPE.

### PLANTATIONS EN LIMITE DE FOND DE PROPRIÉTÉ

La plantation d'une bande de préverdissement est obligatoire pour certaines parcelles identifiées au Plan de composition. L'acquéreur aura à sa charge la plantation d'une bande arbustive mixte à l'arrière de la clôture (à indiquer lors du dépôt de permis de construire).

Cette bande arbustive devra maintenir des coulisses entre les plantations afin de préserver des vues, et de faciliter l'entretien.

La plantation devra comporter au moins 50% de plantes endémiques des Mascareignes. Les essences sont au choix de l'acquéreur, sous condition du respect du principe de la diversité des essences dont la moitié d'endémiques.

