

Annexe 4-2

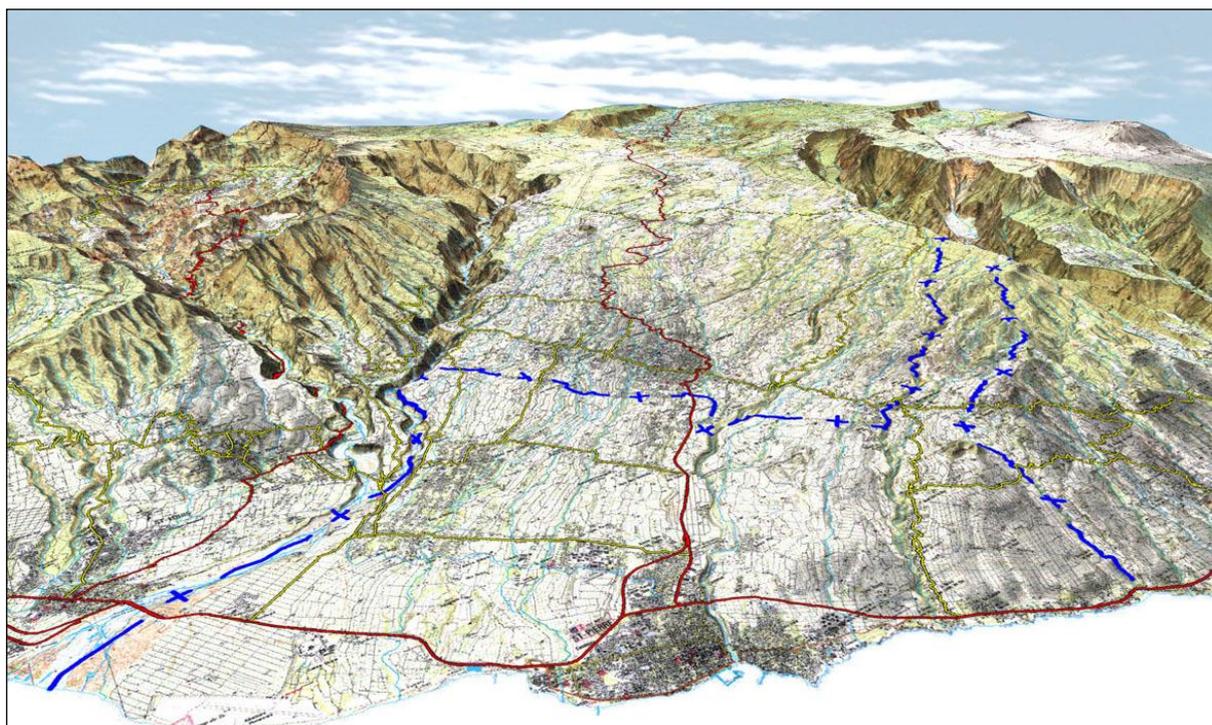
Extrait du PLU (règlement de la zone)

Commune de Saint-Pierre

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



*Mise en compatibilité – Déclaration de projet (Pôle Déchets Sud « RunEVA »)
Approbation par délibération du Conseil municipal en date du 12 MARS 2021*

Direction Urbanisme et
Application du Droit des Sols
Hôtel de Ville
97448 SAINT-PIERRE CEDEX
Tél : 02.62.32.27.50
E-mail : urbanisme@saintpierre.re



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE U1.....	14
ZONE U2.....	32
ZONE U3.....	48
ZONE U4.....	64
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	78
ZONE AU ST	79
ZONE AU ^{INDICEE}	84
ZONE AU ^{ZA}	91
ZONE AU ^{ZE}	102
ZONE AU ^{ZF}	108
ZONE AU ^{ZN}	113
ZONE AU ^{ZP}	118
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	130
ZONE A.....	131
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	142
ZONE N.....	143
ANNEXE.....	152



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et A.123-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Pierre, conformément à l'article L.123-1 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

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

L'article R.111-14-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans des conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22. »

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.126-1 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 L.363-12 et R.363-7 du code forestier, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines.

3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

Ces périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, sont reportés à titre d'information aux documents graphiques. Il s'agit notamment :

- des zones d'aménagement concerté ;
- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

4 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural, 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des 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, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

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 à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

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 Saint-Pierre quatre types de zones urbaines, pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- la zone **U1** correspond au centre-ville de Saint-Pierre. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif. Il existe un secteur **U1ce** (dont un sous-secteur nommé **U1ce1**) couvrant l'hypercentre dans lequel il est nécessaire de conserver une morphologie urbaine homogène, caractérisée par une densité et une implantation du bâti en ordre continu. Il existe deux secteurs **U1fm** (nommés **U1fm1** et **U1fm2**) couvrant le front de mer de Saint-Pierre dans lequel il est nécessaire de favoriser la constitution d'un front bâti de qualité architecturale tout en créant un véritable pôle économique axé sur le tourisme et les loisirs. Il existe un secteur **U1pa** couvrant le quartier historique de Saint-Pierre et le centre de Terre Sainte dans lequel il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères. Il existe un secteur **U1re** couvrant les quartiers du centre-ville dans lequel il est nécessaire de requalifier le tissu urbain existant parfois précaire.
- la zone **U2** correspond aux différents centres urbains de Saint-Pierre. Il s'agit de Grands Bois, de Montvert-les-Hauts, de Ligne des Bambous, de la Ravine des Cabris et de Bois d'Olives. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.
- la zone **U3** couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Saint-Pierre. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel. Il existe un secteur **U3fm** couvrant les quartiers résidentiels du front de mer de Saint-Pierre dans lequel la volumétrie des constructions est limitée afin de conserver un tissu urbain peu dense. Il existe un secteur **U3hy** couvrant une partie du quartier du Bassin Plat dans lequel la perméabilité des sols est réglementée afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales. Il existe un secteur **U3re** couvrant le village de pêcheurs du quartier de Terre Sainte dans lequel il est nécessaire de conserver les caractéristiques de ce tissu urbain.
- la zone **U4** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales. Il existe un secteur **U4aé** couvrant l'aéroport de Pierrefonds. Il englobe uniquement les emprises nécessaires à son exploitation et son fonctionnement afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité. Il existe un secteur **U4dé** correspondant au site d'enfouissement des déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne et à la station d'épuration ainsi qu'à l'élimination des déchets ménagers et assimilés sur le site de Pierrefonds. Il existe un secteur **U4déma** correspondant à la zone d'extension du Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets ménagers (CTVD) de la rivière Saint-Etienne dans lequel l'extraction de matériaux est admise. Il existe un secteur **U4fm** couvrant la ZI n°1 (Ravine Blanche) dont les dispositions réglementaires visent à garantir la mutation de cette zone en zone mixte regroupant de l'habitat, des activités tertiaires et de loisirs. Il existe un secteur **U4ho** couvrant le site du groupe hospitalier de Saint-Pierre. Il existe un secteur **U4mi** couvrant la zone d'installation militaire de Pierrefonds. Il existe un secteur **U4po** correspondant aux aménagements liés aux activités portuaires situés sur le front de mer de Saint-Pierre.

Dès lors qu'une 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.

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 un sigle commençant par la lettre « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Il existe à Saint-Pierre plusieurs de zones à urbaniser :

- la zone **AUst** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

En outre, il est parfois 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.

- la zone **AU** indicée 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 à la zone. 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 annexées au dossier de PLU.
- la zone **AUza** recouvre les terrains de la ZAC Océan Indien destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitat.
- la zone **AUze** couvre principalement les terrains de la ZAC Canabady destinés à accueillir des activités de taille importante.
- la zone **AUzf** couvre principalement les terrains de la ZAC Canabady destinés à accueillir des activités de taille modeste. Cette zone à vocation de petites activités commerciales et de services est en cohérence avec la structure commerciale existante le long du boulevard Bank.
- la zone **AUzn** couvre les terrains de pentes et de ravines de la ZAC Océan Indien destinés à être aménagés et paysagés soit en jardin public, soit en promenade. Ils peuvent ponctuellement accueillir des équipements récréatifs, d'animation ou de services dans la mesure du respect des contraintes hydrauliques. Au sein de la ZAC Canabady et de ses abords, cette zone couvre les terrains réservés à l'aménagement d'une coulée verte, coupure d'urbanisation en partie centrale de la l'opération. Elle peut accueillir des aménagements légers à vocation touristique et de loisirs.
- la zone **AUzp** couvre en partie le périmètre de la ZAC Pierrefonds Aérodrome destinée à accueillir des activités économiques regroupées en un pôle d'intérêt régional, elle possède un secteur AUzpc spécifiques aux activités commerciales

Dès lors qu'une 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.

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.

Il existe à Saint-Pierre une zone agricole (zone **A**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- un secteur **Aaéma** correspondant aux espaces cultivés contigus à l'aéroport de Pierrefonds ainsi qu'au site de traitement des déchets de la rivière Saint-Etienne. Ils doivent conserver leur vocation agricole sans permettre l'installation de structures incompatibles avec le fonctionnement de l'aéroport et du site de traitement des déchets.
- un secteur **Ama** couvrant les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux conformément au Schéma Départemental des Carrières sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.
- un secteur **Apf** correspondant principalement à la zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion. Ce secteur couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole. Ce secteur comporte un sous-secteur Apf1ma couvrant le site de Pierrefonds autour de l'aéroport dans lequel les bâtiments d'élevage sont interdits.

- un secteur **Ato** couvrant les espaces à vocation agro-touristique. Il s'agit de favoriser ce type d'activités en complément de l'agriculture, afin de créer une véritable offre touristique sur le territoire communal.

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.

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 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. 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 Saint-Pierre une zone naturelle et forestière (zone **N**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- un secteur **Nci** couvrant les sites destinés à accueillir un cimetière et un crématorium sur la Ligne Paradis ainsi qu'à Montvert-les-Hauts.
- un secteur **Nma** couvrant les zones d'extraction de matériaux localisées sur Pierrefonds dans lesquelles l'activité agricole est admise dans l'attente du prélèvement des matériaux. Ce secteur comporte un sous-secteur **Nma1** dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux peuvent être également admises. Ce secteur pourra accueillir des équipements touristiques et sportifs après extraction des matériaux.
- un secteur **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs. Ce secteur comporte un sous-secteur **Nto1**, destiné à l'accueil d'une activité liée à l'aquaculture.

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.

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 R.123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines 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.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.

7 - Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa élevé et d'aléa moyen soumises à des risques naturels

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa élevé et d'aléa moyen soumises à des risques naturels. Dans l'attente d'une suppression ou d'une réduction de ce risque, les parties de terrains concernées et identifiées aux documents graphiques sont soumises à des prescriptions particulières quelle que soit la zone (U, AU, A ou N) dans laquelle elles se trouvent. En zone d'aléa élevé, seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.

Ainsi, à titre conservatoire, la commune se réserve le droit, en vertu de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme de s'opposer au permis de construire si elle estime, au vu des outils d'appréciation des risques qui sont en sa possession, que la sécurité publique peut être mise en jeu. Il s'agit d'une mesure qui s'applique indépendamment des règles établies par le PLU. Cette disposition peut s'appliquer dans tous les cas où l'on connaît l'existence d'un risque mais où l'on n'a pas eu le temps de mettre en œuvre d'autres outils de prévention.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régit ce cas de figure.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE, PERMIS D'AMENAGER OU DECLARATION PREALABLE

1. L'article R.421-8 du code de l'urbanisme fixe la liste des constructions nouvelles dispensées de toute formalité.
2. Les articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme fixent la liste des constructions nouvelles soumises à déclaration préalable.
3. Les articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux sur constructions existantes soumises à permis de construire.
4. L'article R.421-17 du code de l'urbanisme fixe la liste des travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable.

5. L'article R.421-19 du code de l'urbanisme fixe la liste des travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.
6. Les articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 6 – TRAVAUX DE DEMOLITION

Les articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux de démolition soumis préalablement au permis de démolir.



**TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE U1

Cette zone correspond au centre-ville de Saint-Pierre. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

*Il existe un secteur **U1ce** (dont un sous-secteur nommé **U1ce1**) couvrant l'hypercentre dans lequel il est nécessaire de conserver une morphologie urbaine homogène, caractérisée par une densité et une implantation du bâti en ordre continu.*

*Il existe deux secteurs **U1fm** (nommés **U1fm1** et **U1fm2**) couvrant le front de mer de Saint-Pierre dans lequel il est nécessaire de favoriser la constitution d'un front bâti de qualité architecturale tout en créant un véritable pôle économique axé sur le tourisme et les loisirs.*

*Il existe un secteur **U1pa** couvrant le quartier historique de Saint-Pierre et le centre de Terre Sainte dans lequel il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères.*

*Il existe un secteur **U1re** couvrant les quartiers du centre-ville dans lequel il est nécessaire de requalifier le tissu urbain existant parfois précaire.*

ARTICLE U1 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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommets des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de production excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
5. En secteurs **U1fm**, les constructions nouvelles dont la façade contiguë au boulevard Hubert Delisle ne comporte pas un rez-de-chaussée entièrement occupé par une activité de commerce, de service, d'hôtellerie ou de restauration.
6. En secteurs **U1fm**, **U1ce**, **U1ce1** et **U1pa**, les ateliers de réparation des véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.
7. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U1 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE U1 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 R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ou situées en zone **U1pa**, 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, tous 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.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U1 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension conduisant à créer plus de 20 m² de SHON, la réalisation du plancher inférieur doit être situé à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher doit s'appliquer sur la totalité de l'emprise de la construction.

ARTICLE U1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. **Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.**

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. 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 opération 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies piétonnes, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 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 (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE U1 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 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être 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.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE U1 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 de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

A l'exception des secteurs **U1ce**, **U1ce1** et **U1pa**, dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

La construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de la voie, le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4,00 mètres.

Quelle que soit la zone, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables).

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions à usage de commerce et de service doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Pour toute construction nouvelle d'un autre usage, cette distance est portée à 30 mètres minimum. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

6.3 - Exception

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

- en secteur **U1ce1**, les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement sur au moins 60% du linéaire concerné. Sur les 40% restant, les constructions peuvent être implantées sur une bande comprise entre 0 et 4 mètres de profondeur comptée parallèlement à l'alignement,
- en secteur **U1fm**, le long du boulevard Hubert Delisle, les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement projeté par l'emplacement réservé ou les espaces publics en devenir,
- en secteur **U1re**, à l'exception des terrains contigus à une voie qui sert de limite de secteur, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie sans qu'il soit fixé de règle de recul,
- 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,
- pour les piscines,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, 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 0,80 mètre,
- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ou bien présentant un caractère patrimonial avéré,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U1 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, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 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 dès lors qu'elles présentent une orientation davantage parallèle que perpendiculaire à la voie et qu'elles excèdent une longueur de 8 mètres. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales (à l'exception du secteur U1fm)

Dans une bande de 8 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite physique d'emprise de la voie constatée ou projetée (par la limite extérieure d'un emplacement réservé ou par l'emprise d'une voie), la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction peut être implantée sur les deux limites, sur une seule ou en retrait.
4. Dans le secteur **U1ce1**, pour les terrains d'assiette contigus à la rue des Bons Enfants, les constructions doivent être obligatoirement implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 8 mètres de profondeur, la construction peut être implantée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction. Dans le secteur **U1re**, cette distance est réduite à 1,90 mètre.

Par ailleurs, quelle que soit la localisation de la construction par rapport à la bande de 8 mètres de profondeur définie ci-dessus, lorsqu'une construction implantée en limite séparative latérale est d'une hauteur absolue supérieure à 4 mètres sur la mitoyenneté, 6 mètres en secteur **U1ce1**, sa profondeur touchant ladite limite est limitée à :

- 15 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 mètres pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé,
- 20 mètres pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé.

7.3 - Règle spécifique pour les limites latérales au secteur U1fm

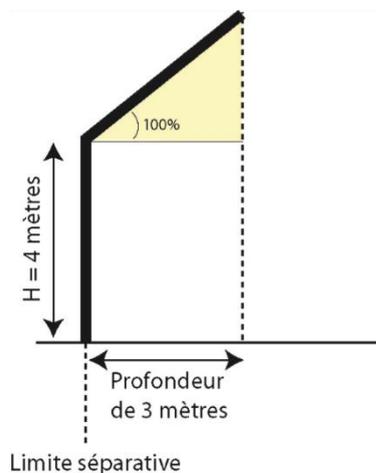
Les constructions doivent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie inférieure ou égale à 10 mètres,
- sur une seule limite séparative latérale dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie supérieure à 10 mètres.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Pour les limites séparatives touchant le boulevard Hubert Delisle, la marge de recul sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emplacement réservé peut varier de 0 à 3 mètres avec un minimum de 3 mètres au droit du boulevard Hubert Delisle. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.4 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue, 6 mètres en **U1ce1**, sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



7.5 - Exception à toute zone

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 de la construction,
- pour les piscines,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ou bien présentant un caractère patrimonial avéré,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - 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 :

- 6 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales (c'est-à-dire affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail),
- 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas de baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales,
- 3 mètres dans le cas où les deux constructions ne sont pas à usage d'habitation.

Toutefois, en secteur **U1re**, la distance minimale séparant deux bâtiments est fixée à 1,90 mètre.

8.3 - Exception

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

- 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,
- pour les piscines,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ou bien présentant un caractère patrimonial avéré,
- 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 U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U1.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière, à l'exception du secteur **U1ce1** où elle n'est pas limitée.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. 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

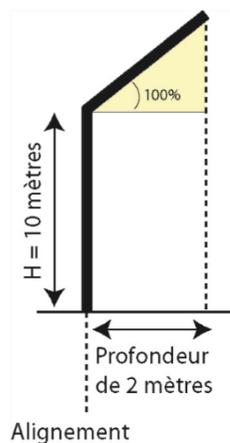
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+combles et R+2+combles en secteurs **U1ce** et **U1pa** (exception faite des étages en attiques autorisés à l'article U1 11.2) sans pouvoir excéder :

- 13,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (11 mètres en secteurs **U1ce** et **U1pa**),
- 18,50 mètres au faîtage (16 mètres en secteurs **U1ce** et **U1pa**),

Par ailleurs, en secteur **U1re**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles sans pouvoir excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage lorsque le toit présente une pente théorique inférieure ou égale à 30% conformément aux dispositions de l'article U1 11.2 du présent règlement,
- 12 mètres au faîtage lorsque le toit présente une pente théorique supérieure à 30% conformément aux dispositions de l'article U1 11.2 du présent règlement,

Toutefois, à l'exception des secteurs **U1ce**, **U1ce1** et **U1pa**, pour les constructions implantées à l'alignement des voies existantes ou projetées, la hauteur absolue est fixée à 10 mètres sur l'espace public. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 2 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de l'alignement. Au-delà de cette bande de 2 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



En secteur **U1fm1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+combles sans pouvoir excéder :

- 18,50 mètres au faîtage dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie inférieure ou égale à 10 mètres,
- 17 mètres au faîtage dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie supérieure à 10 mètres. Toutefois, cette limite est portée à 18,50 mètres lorsque la ligne du faîtage est perpendiculaire au boulevard Hubert Delisle,
- 13,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère quelle que soit la largeur du terrain d'assiette du projet.

En secteur **U1fm2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+combles sans pouvoir excéder :

- 16 mètres au faîtage dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie inférieure ou égale à 10 mètres,
- 14,50 mètres au faîtage dès lors que le terrain d'assiette du projet a une largeur sur voie supérieure à 10 mètres. Toutefois, cette limite est portée à 16 mètres lorsque la ligne du faîtage est perpendiculaire au boulevard Hubert Delisle,
- 11 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère quelle que soit la largeur du terrain d'assiette du projet.

Dans les zones, U1ce1, le long du mail, U1fm1 et U1fm2 le long du boulevard Hubert Delisle, la hauteur du rez-de-chaussée pour les activités de commerces, de services, d'hôtellerie ou de restauration, mesurée par rapport au trottoir jusqu'au plancher du premier niveau de la construction, doit être au minimum égal à 4 mètres.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives (à l'exception du secteur U1fm)

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, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère et au faîtage.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
3. 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 une hauteur absolue de 7 mètres.
4. 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.

Toutefois, sur la limite de fond de propriété, la hauteur absolue des constructions est limitée à 4 mètres, 6 mètres en **U1ce1**, sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- au sein du périmètre de la ZAC Bank, la hauteur des constructions à usage d'activités, d'équipements, de services administratifs et de bureaux peut atteindre 22 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente ou pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique également sur les limites séparatives,
- pour les éléments architecturaux tels que pergola, claustra, bac à fleurs, etc. dans le cas de toit terrasse accessible,

- 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,
- lorsque conformément aux dispositions de l'article U1 11.2 du présent règlement, le pétitionnaire réalise un étage en attique, les hauteurs fixées à l'égout du toit peuvent être dépassées au droit de cet étage supplémentaire.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. 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. La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Pour ces bâtiments, les maçonneries traditionnelles doivent être enduites et badigeonnées à la chaux.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux et leur expression en façade sous forme de corniche, bandeau, auvent, balcon, etc. doit être respectée ou rétablie. La composition générale de la façade, les éléments tels que les varangues, les auvents, les balcons doivent être conservés lorsqu'il s'agit de ceux d'origine ou faire l'objet de restitution de l'état initial ou présumé.

Les couleurs des enduits et des peintures doivent être traitées dans les tons harmoniques clairs (cette obligation ne s'applique pas aux menuiseries).

Les menuiseries en bois doivent être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies. Dans le cas de travaux de restauration, les percements doivent être conservés, lorsqu'il s'agit de ceux d'origine, ou faire l'objet de restitution de l'état initial connu ou présumé.

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 sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Lorsque la façade de la construction excède un linéaire de 20 mètres parallèle à la voie, il est nécessaire de prévoir un rythme dans les façades par le traitement des volumes (toitures en particulier), des pleins, des vides et des matériaux.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emplacement réservé projeté, la façade contiguë à la voie ne peut pas comporter de balcons sur plus des deux tiers du linéaire de façade.

Les dispositions suivantes s'appliquent également :

- les parpaings apparents sont interdits,
- pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou de l'emplacement réservé projeté, les bow-windows sont interdits.

- les retombées de poutre en façade, les corbeaux en béton, les arcs, les anses de panier et les liaisons en quart de rond entre les poteaux sont interdits,
- les joues de balcons pleines sont interdites,
- les balustres en béton sont interdits,
- les nez de dalle des balcons et varangues à l'étage doivent avoir une épaisseur totale de 30 centimètres maximum sans retombées.

Dans le secteur **U1fm**, l'ensemble des dispositions précédentes s'appliquent y compris les règles suivantes :

- la couleur blanche dès lors qu'elle n'est pas associée dans un rapport de couleurs est interdite,
- pour le rez-de-chaussée de la façade de la construction visible depuis la rue ou l'espace public au droit de la construction, l'emploi des matériaux doit privilégier l'utilisation de la pierre, du verre, de la brique et du bois. L'utilisation de menuiseries métalliques, aluminium, PVC et béton peint ou enduit doit être limitée.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti, à l'exception des volumes à usage commerciaux à rez-de-chaussée situé dans le secteur **U1ce1**.

Par ailleurs, en fonction de la longueur de la portée (assise opposée à la ligne du faîtage), les pentes de toit doivent respecter les dispositions suivantes :

- si la portée est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, le toit doit avoir une pente comprise entre 20% et 100%,
- si la portée est d'une longueur supérieure à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. Dans ce cas, il est possible de réaliser un étage en attique. Les hauteurs fixées à l'égout du toit (article U1 10.2 du présent règlement) peuvent alors être dépassées au droit de cet étage supplémentaire. Néanmoins, le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment, à l'exception du secteur U1fm dans lequel ce retrait de 2 mètres minimum ne s'applique qu'aux façades situées au droit des voies publiques.
- dans le secteur U1fm, lorsque la ligne du faîtage est parallèle au boulevard Hubert Delisle le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. En outre, par rapport au boulevard Hubert Delisle, le volume de la toiture du premier front bâti doit obligatoirement présenter une forme géométrique rectangulaire ou carrée, avec une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire au boulevard.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 50% des volumes existants, peuvent avoir une pente plus faible. Des pentes différentes peuvent aussi être autorisées pour les toitures des équipements publics. De même, en cas de bâtiment à rez-de-chaussée, la pente du toit doit être comprise entre 20% et 100%.

En toiture sont interdits les grandes baies, les lucarnes plus larges que hautes ainsi que les balcons intégrés à la toiture. Les bardeaux doivent garder leur couleur naturelle et les tôles doivent être laissées à leur état brut ou leur couleur doit être choisie parmi la gamme rouge rouille, blanc, beige ou gris.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments au caractère patrimonial avéré qui posséderaient une typologie de toiture différente. Dans ce cas, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de cette différence.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Dans les secteurs **U1fm**, l'ensemble des dispositions précédentes s'appliquent y compris les règles suivantes :

- l'emploi des matériaux est limité à l'utilisation du zinc, de la tôle de couleur grise, du cuivre et des bardeaux de bois et des bardeaux tuile. L'emploi de bardeaux de bitume et de tôles blanches ou colorées est interdit
- les lucarnes et outeaux sont admis dès lors que le rythme d'ouverture est proportionnel à un rapport de un pour 10 mètres. En outre, les lucarnes doivent avoir des proportions verticales.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 1,70 mètre et doivent être composées :

- soit d'un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,70 mètre.
- soit d'une grille posée sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y 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.).

Les clôtures installées sur les limites séparatives contigües à la plage doivent être entièrement ajourées et ne peuvent comporter de murs bahuts.

11.4 - Enseignes (uniquement en secteurs U1ce et U1pa)

Les enseignes murales doivent être posées horizontalement, le long de la façade :

- leur hauteur maximum est limitée à 0,70 mètre,
- leur longueur maximum peut correspondre à toute la longueur de la façade,
- elles doivent être contenues dans le gabarit du rez-de-chaussée et posées sous le plancher du premier étage.

Les enseignes drapeau doivent avoir les dimensions maximales suivantes : 0,60 mètre par 0,60 mètre et 0,20 mètre d'épaisseur. Elles doivent être positionnées à 0,30 mètre maximum de leur support (façade ou dessous de balcon ou auvent s'ils existent). Les enseignes drapeaux sont obligatoirement implantées sur la hauteur d'emprise du rez-de-chaussée du bâtiment (enseignes sur balcon interdites). Il n'est autorisé qu'une enseigne drapeau par commerce sauf dans le cas d'un commerce ayant son emprise sur deux rues (angle de rue).

Les enseignes caissons, lettres peintes ou découpées doivent avoir les dimensions maximales suivantes : 0,60 mètre de hauteur, 0,10 mètre d'épaisseur et 2,00 mètres de longueur (une enseigne maximum autorisée par élément de façade de 6 mètres). La position des enseignes sur les façades doit respecter les schémas explicatifs en annexe et l'architecture de la façade. En aucun cas celles-ci ne peuvent être implantées sur les balcons. Les caissons lumineux en altuglass sont interdits. Le néon est autorisé en petites quantités soit pour des lettres d'enseignes, soit pour souligner et accentuer un texte.

ARTICLE U1 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.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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 SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U1 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement public par parcelle pour les logements réalisés dans le cadre d'un lotissement de plus de 5 lots.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération.

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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible 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 cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- 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 SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE U1 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, aires de jeux et de loisirs

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs **U1fm** pour lesquels aucune norme pour les espaces verts n'est fixée.

Au minimum 40% des espaces verts en toiture terrasse comporteront au minimum 80 centimètres de hauteur de terre végétale.

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de jeux et de loisirs selon les dispositions suivantes :

- dans le cas de lotissement ou permis de construire valant division comprenant plus de 5 lots ou logements, il doit être créé 15 m² d'aires de jeux et de loisirs par lot ou logement,
- pour toute autre opération de 5 à 20 logements, au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en aires de jeux et de loisirs. Pour plus de 20 logements, ce taux est porté à 10%.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

13.2 - Plantations à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° 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.

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE U2

Cette zone correspond aux différents centres urbains de Saint-Pierre. Il s'agit de Grands Bois, de Montvert-les-Hauts, de Ligne des Bambous, de la Ravine des Cabris et de Bois d'Olives. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

ARTICLE U2 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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de production excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.

5. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U2 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE U2 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 R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° 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, tous 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.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U1 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension conduisant à créer plus de 20 m² de SHON, la réalisation du plancher inférieur doit être situé à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher doit s'appliquer sur la totalité de l'emprise de la construction.

ARTICLE U2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. **Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.**

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. 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 opération 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies piétonnes, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 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 (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE U2 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 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les secteurs de la Ravine des Cabris et de Bois d'Olivés, localisés sur le document graphique n°3, les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur canalisation.

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.

ARTICLE U2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE U2 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 de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, 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 cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

La construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de la voie, le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4,00 mètres.

Quelle que soit la zone, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables).

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions à usage de commerce et de service doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Pour toute construction nouvelle d'un autre usage, cette distance est portée à 30 mètres minimum. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

6.3 - 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 de la construction,
- pour les piscines,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, 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 0,80 mètre,
- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U2 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, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 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 dès lors qu'elles présentent une orientation davantage parallèle que perpendiculaire à la voie et qu'elles excèdent une longueur de 8 mètres. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Dans une bande de 8 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite physique d'emprise de la voie constatée ou projetée (par la limite extérieure d'un emplacement réservé ou par l'emprise d'une voie), la construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction peut être implantée sur les deux limites, sur une seule ou en retrait.

Au-delà de la bande de 8 mètres de profondeur la construction peut être implantée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

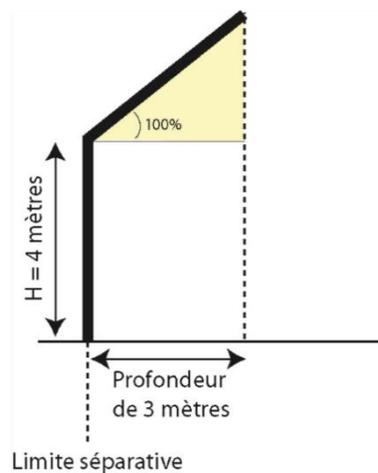
En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, quelle que soit la localisation de la construction par rapport à la bande de 8 mètres de profondeur définie ci-dessus, lorsqu'une construction implantée en limite séparative latérale est d'une hauteur absolue supérieure à 4 mètres sur la mitoyenneté, sa profondeur touchant ladite limite est limitée à :

- 15 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 mètres pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé,
- 20 mètres pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



7.4 - 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 de la construction,
- pour les piscines,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - 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 :

- 6 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales (c'est-à-dire affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail),
- 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas de baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales,
- 3 mètres dans le cas où les deux constructions ne sont pas à usage d'habitation.

8.3 - Exception

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

- 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,
- pour les piscines,
- 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 U2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U2.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. En outre, pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², l'emprise au sol des constructions est portée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. 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.

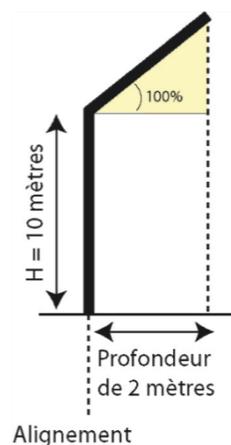
10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+combles (exception faite des étages en attiques autorisés à l'article U2 11.2) sans pouvoir excéder :

- 13,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 18,50 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions implantées à l'alignement des voies existantes ou projetées, la hauteur absolue est fixée à 10 mètres sur l'espace public. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 2 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de l'alignement. Au-delà de cette bande de 2 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.

Par ailleurs, dans le secteur de Grands Bois, pour les constructions implantées sur des terrains situés dans les pas géométriques délimités au document graphique, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtage.



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, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative la hauteur maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et au faîtage.
2. Lorsque sur l'unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en retrait de la limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative une hauteur absolue de 7 mètres.
3. 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 une hauteur absolue de 7 mètres.
4. 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.

Toutefois, sur la limite de fond de propriété, la hauteur absolue des constructions est limitée à 4 mètres sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente ou pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique également sur les limites séparatives.
- pour les éléments architecturaux tels que pergola, claustra, bac à fleurs, etc. dans le cas de toit terrasse accessible,
- 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,
- lorsque conformément aux dispositions de l'article U2 11.2 du présent règlement, le pétitionnaire réalise un étage en attique, les hauteurs fixées à l'égout du toit peuvent être dépassées au droit de cet étage supplémentaire.

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). 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 sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Lorsque la façade de la construction excède un linéaire de 20 mètres parallèle à la voie, il est nécessaire de prévoir un rythme dans les façades par le traitement des volumes (toitures en particulier), des pleins, des vides et des matériaux.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emplacement réservé projeté, la façade contiguë à la voie ne peut pas comporter de balcons sur plus des deux tiers du linéaire de façade.

Pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou de l'emplacement réservé projeté, les bow-windows sont interdits.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Par ailleurs, en fonction de la longueur de la portée (assise opposée à la ligne du faîtage), les pentes de toit doivent respecter les dispositions suivantes :

- si la portée est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 100%,
- si la portée est d'une longueur supérieure à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. Dans ce cas, il est possible de réaliser un étage en attique. Les hauteurs fixées à l'égout du toit (article U2 10.2 du présent règlement) peuvent alors être dépassées au droit de cet étage supplémentaire. Néanmoins, le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 50% des volumes existants, peuvent avoir une pente plus faible. Des pentes différentes peuvent aussi être autorisées pour les toitures des équipements publics. De même, en cas de bâtiment à rez-de-chaussée, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20% et 100%.

En toiture sont interdits les grandes baies, les lucarnes plus larges que hautes ainsi que les balcons intégrés à la toiture. Les bardeaux doivent garder leur couleur naturelle et les tôles doivent être laissées à leur état brut ou leur couleur doit être choisie parmi la gamme rouge rouille, blanc, beige ou gris.

Ces règles ne s'appliquent pas à des traitements anciens qui posséderaient une typologie de toiture différente. Dans ce cas, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de cette différence.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 4.000 m², il est exigé une couleur de teinte unique pour les toitures de tous les bâtiments.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 1,70 mètre et doivent être composées :

- soit d'un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,70 mètre.
- soit d'une grille posée sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 4.000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y 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.).

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, dans le cas de réalisation de protection acoustique, la hauteur du dispositif est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE U2 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.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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 SHON destinée

aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U2 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement public par parcelle pour les logements réalisés dans le cadre d'un lotissement de plus de 5 lots.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération.

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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible 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 cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- 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 SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE U2 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

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable. Ces espaces libres doivent être plantés et recevoir un traitement paysager. Ils peuvent comporter les aires de jeux. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, il doit être créé 15 m² d'espaces vert communs par logement ou par lot. Pour les opérations de moins de 10 logements ou lots, cette valeur est portée à 20 m², dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 100 m² minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, la plantation d'une haie végétale associée à des arbres de haute tige est imposée le long des limites qui jouxtent la déviation de Grands-Bois.

13.2 - Aires de jeux et de loisirs

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de jeux et de loisirs selon les dispositions suivantes :

- dans le cas de lotissement ou permis de construire valant division comprenant plus de 5 lots ou logements, il doit être créé 15 m² d'aires de jeux et de loisirs par lot ou logement,
- pour toute autre opération de 5 à 20 logements, au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en aires de jeux et de loisirs. Pour plus de 20 logements, ce taux est porté à 10%.

13.3 - Plantations à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° 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.

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE U3

Cette zone couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Saint-Pierre. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel.

*Il existe un secteur **U3fm** couvrant les quartiers résidentiels du front de mer de Saint-Pierre dans lequel la volumétrie des constructions est limitée afin de conserver un tissu urbain peu dense.*

*Il existe un secteur **U3hy** couvrant une partie du quartier du Bassin Plat dans lequel la perméabilité des sols est réglementée afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales.*

*Il existe un secteur **U3re** couvrant le village de pêcheurs de Terre Sainte dans lequel il est nécessaire de conserver les caractéristiques du tissu urbain.*

ARTICLE U3 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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
3. En secteurs **U3fm** et **U3re**, les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. En secteur **U3fm** et pour les unités foncières du secteur **U3re** situées au sein des pas géométriques identifiés aux documents graphiques, les ateliers de réparation des véhicules automobiles, les postes de peinture et les stations-services.
5. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U3 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE U3 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 R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° 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, tous 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.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U1 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension conduisant à créer plus de 20 m² de SHON, la réalisation du plancher inférieur doit être situé à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher doit s'appliquer sur la totalité de l'emprise de la construction.

ARTICLE U3 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. **Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.**

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. 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 opération 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies piétonnes, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 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 (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE U3 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 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

Pour les secteurs de la Ravine des Cabris et de Bois d'Olivés, localisés sur les documents graphiques n°3 et 4, les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur canalisation.

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.

ARTICLE U3 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE U3 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 de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, 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 cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

A l'exception des secteurs **U3fm** et **U3re**, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.

Dans le secteur **U3fm**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 4 mètres. Dans le secteur **U3re**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait libre.

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables). Ce recul est fixé à un mètre pour les secteurs **U3fm** et **U3re**.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions à usage de commerce et de service doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Pour toute construction nouvelle d'un autre usage, cette distance est portée à 30 mètres minimum. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

6.3 - 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 de la construction,
- pour les piscines,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U3 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, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 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 dès lors qu'elles présentent une orientation davantage parallèle que perpendiculaire à la voie et qu'elles excèdent une longueur de 8 mètres. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

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

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction. Dans le secteur **U3re**, cette distance est réduite à 1,90 mètre.

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative latérale est d'une hauteur absolue supérieure à 4 mètres sur la mitoyenneté, sa profondeur touchant ladite limite est limitée à :

- 15 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 mètres pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé,
- 20 mètres pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 mètres est imposé.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

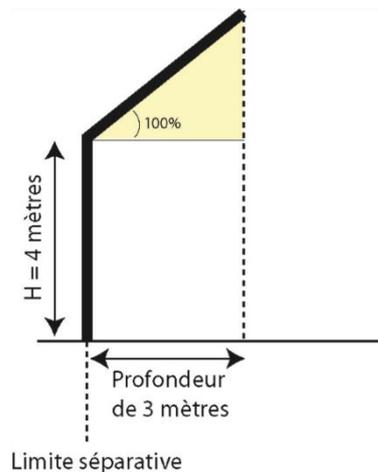
Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction. Dans le secteur **U3re**, cette distance est réduite à 1,90 mètre.

7.4 - Exception

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

- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- 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,
- pour les piscines,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.



ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

A l'exception du secteur **U3re**, 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 :

- 6 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales (c'est-à-dire affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail),
- 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas de baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales,
- 3 mètres dans le cas où les deux constructions ne sont pas à usage d'habitation.

Dans le secteur **U3re**, la distance séparant deux bâtiments est de 1,90 mètre minimum.

8.3 - Exception

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

- 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,
- pour les piscines,
- 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 U3 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U3.

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U3.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. En outre, pour les terrains de moins de 150 m², l'emprise au sol des constructions est portée à 70% de l'unité foncière.

Dans le secteur **U3fm**, l'emprise au sol est portée à 80%.

Dans le secteur **U3re**, l'emprise au sol est portée à 60%.

Toutefois, à l'exception du secteur **U3hy**, dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, l'emprise au sol est limitée à 30%.

Dans le secteur **U3hy**, l'emprise au sol est limitée à 20%.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. 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.

Cette règle de niveau s'applique sur la partie amont du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles (exception faite des étages en attiques autorisés à l'article U3 11.2) sans pouvoir excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage lorsque le toit présente une pente théorique inférieure ou égales à 30% conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement,
- 12 mètres au faîtage lorsque le toit présente une pente théorique supérieure à 30% conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement,

Toutefois, dans le secteur de Grands Bois, pour les constructions implantées sur des terrains situés dans les pas géométriques délimités au document graphique, la hauteur est fixée à R+combles sans pouvoir excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtage. Au sein de ces pas géométriques dans le secteur de Grands Bois, lorsque la construction projetée est destinée à un équipement hôtelier réalisé sur un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 2000 m², la hauteur maximale peut être portée 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder :

- R+1 pour les façades des bâtiments contigus aux voies publiques ou privées,
- R+2 pour les autres façades.

A l'exception des terrains situés dans les pas géométriques délimités au document graphique dans le secteur de Grands Bois, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 8.000 m², la hauteur peut être portée sur 20% maximum des constructions ou parties de bâtiments situés en cœur d'îlot à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage lorsque le toit concerné présente une pente théorique inférieure ou égales à 30% conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement,
- 14 mètres au faîtage lorsque le toit concerné présente une pente théorique supérieure à 30% conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement,

Pour les constructions publiques ou privées d'intérêt général, la hauteur peut être portée sur 20% maximum des constructions ou parties de bâtiment :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage lorsque le toit concerné présente une pente théorique inférieure ou égales à 30% conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement.

En secteur U3fm, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+combles sans pouvoir excéder :

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

Au sein du secteur U3fm, lorsque la construction projetée est destinée à un équipement hôtelier réalisé sur un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 2000 m², la hauteur maximale peut être portée 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder :

- R+1 pour les façades des bâtiments contigus aux voies publiques ou privées,
- R+2 pour les autres façades.

Par ailleurs, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtage dans une bande de 20 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales au droit du quartier de Basse Terre.

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur absolue est celle définie à l'article U3 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 le bâtiment 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 maximale fixée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
2. Dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 8.000 m², la hauteur des constructions ne peut excéder sur tout point mitoyen à la limite séparative 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Par ailleurs, sur la limite de fond de propriété, la hauteur absolue des constructions est limitée à 4 mètres sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente ou pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, il est toléré 1,50 mètre de plus au faitage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique également sur les limites séparatives.
- pour les éléments architecturaux tels que pergola, claustra, bac à fleurs, etc. dans le cas de toit terrasse accessible,
- 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,
- dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 4.000 m², lorsque conformément aux dispositions de l'article U3 11.2 du présent règlement, le pétitionnaire réalise un étage en attique, les hauteurs fixées à l'égout du toit peuvent être dépassées au droit de cet étage supplémentaire.

ARTICLE U3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les bow-windows sont interdits.

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 sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Par ailleurs, en fonction de la longueur de la portée (assise opposée à la ligne du faîtage), les pentes de toit doivent respecter les dispositions suivantes :

- si la portée est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 100%,
- si la portée est d'une longueur supérieure à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. Dans ce cas, et uniquement dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 8.000 m², il est possible de réaliser un étage en attique. Les hauteurs fixées à l'égout du toit (article U3 10.2 du présent règlement) peuvent alors être dépassées au droit de cet étage supplémentaire. Néanmoins, le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment,

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30% et que la hauteur de la construction atteint au minimum R+1, le toit doit comporter 4 pans.

Les ouvertures en toitures sont autorisées dès lors qu'elles présentent des proportions harmonieuses, qu'elles sont davantage verticales qu'horizontales et qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface du pan de toiture concerné.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 50% des volumes existants, peuvent avoir une pente plus faible. Des pentes différentes peuvent aussi être autorisées pour les toitures des équipements publics. De même, en cas de bâtiment à rez-de-chaussée, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20% et 100%.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 4.000 m², il est exigé une couleur de teinte unique pour les toitures de tous les bâtiments.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Dans le secteur **U3fm**, les tôles doivent être laissées à leur état brut ou leur couleur doit être choisie parmi la gamme rouge rouille, blanc, beige ou gris.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 1,70 mètre et doivent être composées :

- soit d'un mur couronné en demi-lune en maçonnerie traditionnelle, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,70 mètre.
- soit d'une grille posée sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 4.000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y 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.).

Les clôtures installées sur les limites séparatives contigües à la plage doivent être entièrement ajourées et ne peuvent comporter de murs bahuts.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, dans le cas de réalisation de protection acoustique, la hauteur du dispositif est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE U3 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.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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 SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U3 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement public par parcelle pour les logements réalisés dans le cadre d'un lotissement de plus de 5 lots.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération.

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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible 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 cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- 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 SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE U3 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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable. Ces espaces libres doivent être plantés et recevoir un traitement paysager. Ils peuvent comporter les aires de jeux. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, il doit être créé 15 m² d'espaces vert communs par logement ou par lot. Pour les opérations de moins de 10 logements ou lots, cette valeur est portée à 20 m², dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 100 m² minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, la plantation d'une haie végétale associée à des arbres de haute tige est imposée le long des limites qui jouxtent la déviation de Grands-Bois.

13.2 - Aires de jeux et de loisirs

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de jeux et de loisirs selon les dispositions suivantes :

- dans le cas de lotissement ou permis de construire valant division comprenant plus de 5 lots ou logements, il doit être créé 15 m² d'aires de jeux et de loisirs par lot ou logement,
- pour toute autre opération de 5 à 20 logements, au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en aires de jeux et de loisirs. Pour plus de 20 logements, ce taux est porté à 10%.

13.3 - Plantations à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° 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.

ARTICLE U3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,60. En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 8.000 m², le coefficient d'occupation du sol est porté à 1. Pour les constructions publiques ou privées d'intérêt général, le COS est limité à 1.

Dans les secteurs **U3fm** et **U3re**, le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ZONE U4

Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

*Il existe un secteur **U4aé** couvrant l'aéroport de Pierrefonds ainsi que le pôle logistique. Il englobe uniquement les emprises nécessaires à son exploitation et son fonctionnement afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité*

*Il existe un secteur **U4dé** correspondant au site d'enfouissement des déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne et à la station d'épuration ainsi qu'à l'élimination des déchets ménagers et assimilés sur le site de Pierrefonds.*

*Il existe un secteur **U4déma** correspondant à la zone d'extension du Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets ménagers (CTVD) de la Rivière Saint-Etienne dans laquelle l'extraction de matériaux est admise.*

*Il existe un secteur **U4fm** couvrant la ZI n°1 (Ravine Blanche) dont les dispositions réglementaires visent à garantir la mutation de cette zone en zone mixte regroupant de l'habitat, des activités tertiaires et de loisirs.*

*Il existe un secteur **U4ho** couvrant le site du groupe hospitalier de Saint-Pierre. Au sein de ce secteur, il existe un sous-secteur U4hoa dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de ne pas faire obstacle au fonctionnement de la station de satellite du site de l'IUT de Saint-Pierre.*

*Il existe un secteur **U4mi** couvrant la zone d'installation militaire de Pierrefonds.*

*Il existe un secteur **U4po** correspond aux aménagements liés aux activités portuaires situés sur le front de mer de Saint-Pierre.*

ARTICLE U4 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.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle 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 l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.

4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article U4 2.2, ainsi que ceux suivants :

1. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation sauf en secteur **U4fm** ainsi que celles visées à l'article U4 2.2.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtellerie, sauf en secteurs **U4aé** et **U4fm**.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U4 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE U4 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 R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° 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, tous 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.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U4 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. A l'exception des secteurs **U4aé**, **U4dé**, **U4fm**, **U4ho**, **U4mi** et **U4po** pour lesquelles les possibilités de construire sont limitées en application des alinéas suivants, sont admis les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, services, etc.), soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

2. 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.
3. En secteur **U4fm**, les constructions mixtes à usage d'habitation et de bureaux/commerces dans la limite de 50% de la SHON consacrée au logement, avec une densité maximum de 50 logements/hectare.
4. Dans la zone **U4** et en secteur **U4fm**, les équipements à vocation sportive et culturelle ainsi que les salles de fêtes et restaurants, à l'exception de ceux dont les conditions de fonctionnement sont incompatibles avec la zone environnante tels que les discothèques.
5. En secteur **U4aé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aéroport de Pierrefonds y compris les dépôts de carburant, à condition qu'ils ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne ainsi que les constructions à destination de bureaux et de restauration, les équipements de loisirs, les locaux artisanaux et commerciaux à condition qu'elles ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne.
6. En secteur **U4dé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la décharge contrôlée de déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne, ainsi que les installations connexes liées à la valorisation énergétique des déchets à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
7. En secteur **U4dé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées à l'élimination des déchets ménagers et assimilés aux déchets verts et aux boues de station d'épuration à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
8. En secteur **U4dé**, les équipements et installations liés au fonctionnement d'un refuge et d'une fourrière animale à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
9. En secteur **U4dé**, les industries liées à l'environnement et les unités de stockage à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
10. En secteur **U4déma**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la décharge contrôlée de déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne, ainsi que les installations connexes liées à la valorisation énergétique des déchets à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés. Dans ce secteur particulier, concerné par un potentiel d'extraction de matériaux, l'exploitation des carrières devra s'articuler avec le programme de travaux d'extension du Centre Technique de Valorisation des Déchets.
11. En secteur **U4ho**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'hôpital.
12. En secteur **U4mi**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'Armée, ainsi que les constructions liées à l'administration de l'aviation civile.
13. En secteur **U4po**, les constructions ou aménagements nécessaires aux activités de pêche et de nautisme ainsi que les aménagements liés au fonctionnement du port et à l'animation commerciale et touristique (les locaux de stockage et de réparation mécanique, les stations-services, les installations frigorifiques, les commerces et restaurants, les équipements publics, les bureaux administratifs et les services, etc.).
14. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
15. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995), même si leur destination n'est pas autorisée par le présent règlement.
16. 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.
17. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
18. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
19. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension conduisant à créer plus de 20 m² de SHON, la réalisation du plancher inférieur doit être situé à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher doit s'appliquer sur la totalité de l'emprise de la construction.

ARTICLE U4 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. **Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.**

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. 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 opération 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies piétonnes, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 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 (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE U4 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 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être 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.

ARTICLE U4 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE U4 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 de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, 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 cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 35 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

6.3 - 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 de la construction,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine (U1, U2 et U3) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction. Dans le secteur **U4fm**, cette distance est réduite à 3 mètres.

7.2 - 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 de la construction,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et les transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement 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 ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- 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,
- 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 U4 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U4.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs **U4aé** et **U4ho**, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Dans les secteurs **U4dé**, **U4déma**, **U4mi** et **U4po**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U4 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. 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 :

- 15,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 20 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **U4de** et **U4mi**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Dans le secteur **U4po**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage. Toutefois, pour des raisons d'architecture, la hauteur peut être portée sur 30% maximum de la construction à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 16 mètres au faîtage.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage dans une bande de 20 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales concernées.

Dans le secteur **U4hoa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente ou pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique également sur les limites séparatives.
- lorsque conformément aux dispositions de l'article U4 11.2 du présent règlement, le pétitionnaire réalise un étage en attique, les hauteurs fixées à l'égout du toit peuvent être dépassées au droit de cet étage supplémentaire.
- 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 U4 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

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 sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Cette disposition ne s'applique pas au secteur **U4po**.

11.2 - Toitures

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.

Dans les secteurs **U4aé**, **U4fm**, **U4mi** et **U4po**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Par ailleurs, en fonction de la longueur de la portée (assise opposée à la ligne du faîtage), les pentes de toit doivent respecter les dispositions suivantes :

- si la portée est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique limitée à 100%,
- si la portée est d'une longueur supérieure à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. Dans ce cas, il est possible de réaliser un étage en attique. Les hauteurs fixées à l'égout du toit (article U4 10.2 du présent règlement) peuvent alors être dépassées au droit de cet étage supplémentaire. Néanmoins, le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

En cas de bâtiment à rez-de-chaussée, la pente du toit n'est pas limitée. Par ailleurs, l'ensemble des dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le secteur **U4aé**, pour les constructions techniques aéroportuaires (tour de contrôle, bloc technique, etc.).

Dans le secteur **U4po**, l'ensemble des dispositions précédentes s'appliquent et l'emploi des matériaux est limité à l'utilisation du zinc, de la tôle de couleur grise, du cuivre et des bardeaux de bois. L'emploi de bardeaux de bitume et de tôles blanches ou colorées est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y 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.).

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, dans le cas de réalisation de protection acoustique, la hauteur du dispositif est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE U4 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.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m², exception faite de la zone U4déma où une place de stationnement doit toutefois avoir des dimensions conformes à la norme en vigueur.

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 SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U4 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
6. Dans le secteur **U4aé**, pour les équipements industriels, administratifs ou commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 5 emplois.
7. Dans le secteur **U4ho**, pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits.
8. Dans les secteurs **U4dé**, **U4déma**, **U4mi** et **U4po**, le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature la construction et de la fréquentation du site.

9. Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération.

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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible 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'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE U4 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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, la plantation d'une haie végétale associée à des arbres de haute tige est imposée le long des limites qui jouxtent la déviation de Grands-Bois.

13.2 - Plantations à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. À 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.

ARTICLE U4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

PIECE n° 5

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

5.1 Capacités techniques

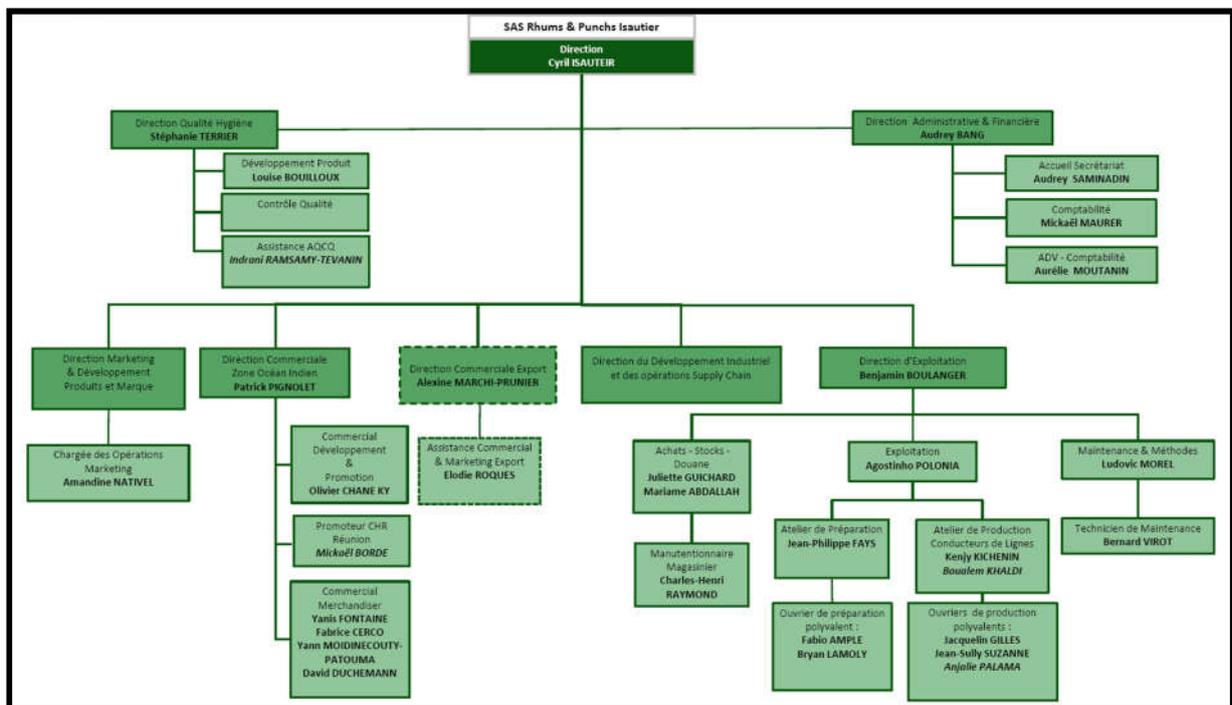
L'établissement Rhums & Punchs ISAUTIER à Saint Pierre est dédié à la fabrication de liqueur à base d'alcool de cannes (macération, assemblage, conditionnement). Ce type d'activité nécessite peu de personnel mais une connaissance profonde des matières premières et des procédés pour fabriquer les meilleurs produits.

Les capacités techniques disponibles sont de trois niveaux :

- le personnel de l'établissement de Saint Pierre,
- les échanges, la supervision et l'appui des autres établissements du groupe (Distillerie ISAUTIER),
- l'appui technique et financier du groupe ETS ISAUTIER.

Les effectifs de la société comprennent 34 personnes. Au terme du projet, à horizon 2025, il est prévu de créer douze postes supplémentaires. Sur le site même de RPI, 14 personnes composent l'équipe sous la direction de M. Benjamin Boulanger présent sur le site depuis de nombreuses années et ayant une parfaite connaissance de la conduite des installations.

L'organigramme de la société est présenté ci-dessous.



L'établissement Rhums & Punchs ISAUTIER est immatriculé au greffe depuis 1992 soit une durée d'existence proche de 30 années durant lesquelles RPI a étoffé son savoir faire et son innovation en créant de nombreuses recettes.

Rhums & Punchs ISAUTIER possède cependant une très longue expérience dans le domaine de la fabrication du Rhum depuis la création de la Distillerie ISAUTIER en 1845 et dans le domaine des arrangés depuis la création du Gingerlick en 1970.

Le projet de développement actuel de Rhums & Punchs ISAUTIER liée à la demande croissante de ces produits est une preuve indéniable de son savoir-faire dans ce domaine.

La compétence des équipiers de RPI repose sur leur formation initiale et la compétence acquise au sein de la société. Ils reçoivent également des formations régulières sur les aspects sécurité et danger (12 personnes sont formées en tant que équipiers de première intervention, 4 personnes sont formées en tant que sauveteur – secouristes du travail). Deux membres du personnel sont chargés de la maintenance des équipements.

5.2 Capacités financières

L'évolution du chiffre d'affaires de l'établissement Rhums & Punchs ISAUTIER est présentée ci-dessous.

Tableau 5.1 : Evolution du chiffre d'affaires 2017 – 2019

	2017	2018	2019
RPI	11 473 k€	13 186 k€	14 860 k€

Le chiffre d'affaires de la société est en constante augmentation tout comme les résultats nets de l'établissement.

Pour le financement de son projet, Rhums & Punchs ISAUTIER a établi un plan de financement détaillé. Ces informations seront communiquées sous pli confidentiel à la DEAL.

La **cotation** de la Banque de France est une appréciation sur la capacité d'une entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 1 à 3 ans.

La cotation Banque de France se compose :

- d'une **cote d'activité** représentative du niveau d'activité de l'entreprise (dans la majorité des cas correspondant au chiffre d'affaires) traduite par une lettre,
- d'une **cote de crédit**, traduite par un chiffre, qui situe l'entreprise sur une échelle de risque de crédit à treize positions. Cette cote de crédit est constituée d'une échelle à 13 niveaux :

3++	Excellente
3+	Très forte
3	Forte
4+	Assez forte
4	Correcte
5+	Assez faible
5	Faible
6	Très faible
7	Appelant une attention spécifique présence d'au moins un incident de paiement significatif
8	Menacée
9	Compromise
P	Procédure collective redressement ou liquidation judiciaire
0	Pas de documentation comptable analysée et absence d'informations défavorables

L'établissement bénéficie de la note 3++ soit la cote d'excellence.

Annexe 5-1

**Extrait K BIS
Note Banque de France
Plan de financement (sous pli séparé)**

Greffé du Tribunal Mixte de Commerce de Saint-Pierre de la Réunion

27 rue du Presbytère

97410 Saint-Pierre

N° de gestion 1992B00236

*Extrait Kbis***EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 21 janvier 2021**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	389 203 191 R.C.S. Saint-Pierre de la Réunion
<i>Date d'immatriculation</i>	03/12/1992
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	RHUMS & PUNCHS ISAUTIER
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	1 418 250,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	114 chemin Fredeline 97410 Saint-Pierre
<i>Nomenclature d'activités française (code NAF)</i>	1101Z
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 02/12/2091
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Président**

<i>Dénomination</i>	ETS ISAUTIER
<i>Forme juridique</i>	Autre forme juridique
<i>Adresse</i>	chemin Fredeline 97453 Saint-Pierre CEDEX
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	315 474 742 Saint-Pierre de la Réunion
<i>Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	ISAUTIER Jérôme, Yves, Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 14/08/1966 à CHATOU (78)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	16B allée Henri Isautier 97410 Saint-Pierre

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	CONSEIL & AUDIT HDM
<i>Adresse</i>	29 rue Gabriel de Kerveguen BP 153 97492 STE CLOTILDE CEDEX

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	FRECAUT Pierre-Alain
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	29 rue Gabriel de Kerveguen BP 153 97492 STE CLOTILDE CEDEX

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	114 chemin Fredeline 97410 Saint-Pierre
<i>Nom commercial</i>	RHUMS & PUNCHS ISAUTIER
<i>Enseigne</i>	RHUMS & PUNCHS ISAUTIER
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Transformation fabrication production conditionnement commercialisation exportation tous produits agro alimentaires exploitation d'une liquoristerie et de vinaigrerie
<i>Nomenclature d'activités française (code NAF)</i>	1101Z

RHUMS & PUNCHS ISAUTIER

RCS 389 203 191 (1992B00236)

Date de commencement d'activité 27/04/2011

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'AUTRE ETABLISSEMENT DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement 132 chemin Fredeline 97410 Saint-Pierre

Activité(s) exercée(s) Dépôt entrepôt

Date de commencement d'activité 01/04/2015

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

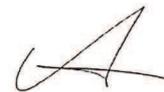
IMMATRICULATION HORS RESSORT

R.C.S. Saint-Denis de La Réunion

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention n° 12* 30/01/2012 : réception notification intergreffe du TMC de SAINT-DENIS (97) du
03/01/2012 : ouverture d'un établissement secondaire sis 30 rue Sully Prud'homme -
ZI Numéro 3 - 97420 LE PORT date début exploitation : 12/04/2011

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Saint-Pierre de la Réunion - 22/01/2021 - 13:10:25

11 AOUT 2020
203135

Banque de France/IEDOM
Service des Entreprises

Référence du courrier :
COTEJ/389203191

Les fichiers de la Banque de France et de l'IEDOM sont constitués conformément à la loi n° 78-17 modifiée du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. L'entreprise concernée bénéficie d'un droit d'accès aux informations contenues dans Fiben, fichier qui a reçu une autorisation de la Cnil (délibération n°87-69 du 7 juillet 1987, confirmée par la délibération n° 2009-488 du 17 septembre 2009), et d'un droit de rectification. Les demandes devront être transmises à l'adresse précisée ci-dessous. Par ailleurs, nous vous signalons que la cote attribuée par la Banque de France ou l'IEDOM ne saurait être utilisée à des fins publicitaires.

183335 17 8
C90 1/ 1 0



RHUMS ET PUNCHS ISAUTIER
M ISAUTIER JEROME
114 CHEMIN FREDELINÉ
BP 57
97452 SAINT PIERRE CEDEX
97410 SAINT PIERRE

Le 05 août 2020

Monsieur,

La Banque de France recense un certain nombre d'informations concernant les entreprises et leurs dirigeants. Ces renseignements permettent notamment de réaliser des études sur la situation financière des entreprises françaises, de fournir des éléments d'analyse pour les opérations de refinancement des établissements de crédit auprès des Banques Centrales dans le cadre de l'Euro système, d'apprécier la qualité des créances portées par ces derniers sur les entreprises au regard des exigences prudentielles. A partir de ces informations la Banque de France attribue une cotation aux entreprises et un indicateur à leurs dirigeants. La cotation peut ainsi s'appuyer sur l'analyse des documents comptables d'une entreprise, si celle-ci réalise un chiffre d'affaires annuel supérieur à 750 K€ (sauf cas spécifique des holdings).

D'une manière générale, la cotation attribuée par la Banque de France a pour objectif d'exprimer d'une façon synthétique le risque de crédit présenté par une entreprise. **Elle exprime sa capacité à honorer l'ensemble de ses engagements financiers sur un horizon de 3 ans.** Elle est composée d'une cote d'activité et d'une cote de crédit. Leur signification est consultable dans le flashcode ci-après, sur notre site internet: <https://entreprises.banque-france.fr/info>, ou sur simple demande à l'adresse précisée ci-dessous.

A la suite du dernier examen de la situation de votre entreprise, nous vous informons que nous lui avons attribué **la cotation F3++**.

Le cas échéant, cette cotation tient compte de la situation de l'entreprise et de son degré d'intégration dans le groupe auquel elle appartient. Dans ce cas, la cotation est susceptible d'être révisée au vu de la situation de l'entité consolidante, notamment à la suite de l'analyse de ses derniers comptes consolidés.

Votre chargé de dossier se tient à votre disposition pour organiser si besoin un entretien au cours duquel vous pourrez obtenir toutes les explications que vous souhaitez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur,
Gilles LESELLIER

La cotation



Ref : CotE.Jsr0