

*Cette zone correspond aux espaces naturels 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, ou de leur caractère d'espaces naturels*

*La règle de base est celle de la non constructibilité pour la préservation de ces espaces. :*

- *Le secteur Npr couvre les espaces à forte valeur écologique des Hauts (cœur de parc et ZNIEFF de type 1)*
- *Le secteur Ni correspondant aux espaces littoraux*
- *Le secteur Nlt correspondant à l'emprise d'un édifice religieux*
- *Le secteur Nc couvrant des espaces carrières identifiés au Schéma Départemental des Carrières*
- *Le secteur Nt permettant l'implantation de constructions et installations de loisirs sous forme de structures légères*

*Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.*

*Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 12), zones soumises à un risque naturel (article 13)..*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1 - Rappels**

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises :

- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 29 janvier 2001 et dont la révision a été prescrite le 15 avril 2009
- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques porté à la connaissance de la commune le 16 septembre 2013
- aux servitudes aéronautiques
- au Plan d'Exposition au Bruit

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.

### **1.2 - Règle**

Toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article N 2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1. A l'exception des secteurs Ni (hormis le cas particulier de la zone relative à la Rivière des Pluies) et Npr,
  - les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, les constructions, ouvrages ou travaux de protection, les travaux d'infrastructures liées aux réseaux, les constructions, ouvrages ou travaux liés au stockage ou au traitement des eaux, ainsi que les équipements liés à la protection de l'environnement (déchetterie, plateforme de compostage, ...)
  - La réhabilitation ou extension des équipements publics existants.

- Les travaux d'aménagement, reconstruction et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) réalisés sur des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- 2. En secteur **Nlt**, les aménagements conservatoires
- 3. En **secteur NI** et **Nt**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités liées à la zone portuaire et permettant la libre circulation des piétons : points d'arrêts, points de vue, kiosques, chemins piétons, mobilier urbain, aires de jeux etc... correspondant aux aménagements autorisés par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme
- 4. L'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage ne sont autorisées que dans le secteur Nc et sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel initial
- 5. En secteur **Npr**, seuls sont autorisés les travaux d'entretien normal et, pour les équipements publics, les travaux de grosses réparations. Dans le périmètre du Parc National de la Réunion, à l'exception des aménagements touristiques légers, les constructions et installations sont interdites sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée par le directeur ou le conseil d'administration, après avis du Conseil Scientifique et, le cas échéant, du Conseil Economique, Social et Culturel. En plus des règles édictées par le PLU, les Modalités d'Application de la Réglementation pour le Cœur (MARcœur) sont applicables aux travaux, constructions et installations en cœur de Parc.
- 6. Sur le secteur **NI** de la Rivière des Pluies, à proximité immédiate de la concession aéroportuaire, les ouvrages ou travaux de création ou de réhabilitation liés à la gestion des risques naturels.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 - Accès**

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

#### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer 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, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50 mètre minimum.

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

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

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales.

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales.

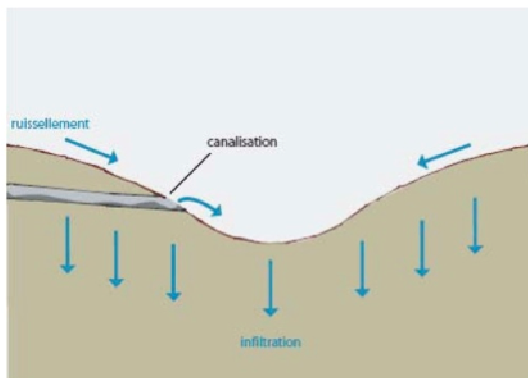
### 4.3 - Eaux pluviales

Les volumes de stockage et les débits de fuite autorisés sont les suivants (sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées) :

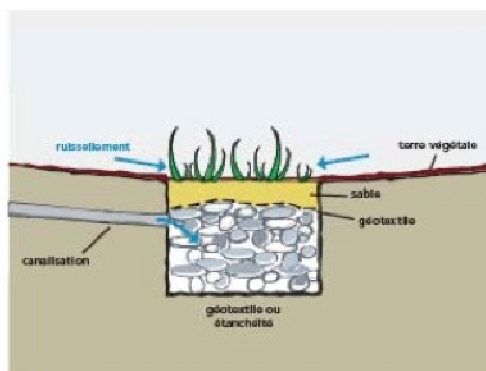
Surface de la parcelle à aménager (m <sup>2</sup> )	Volume de rétention (l)	Débit de fuite autorisé (l/s)
100	1500	1.5
200	3000	3
300	4500	4.5
400	6000	6
500	7500	7.5
600	9000	9

Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue, ...

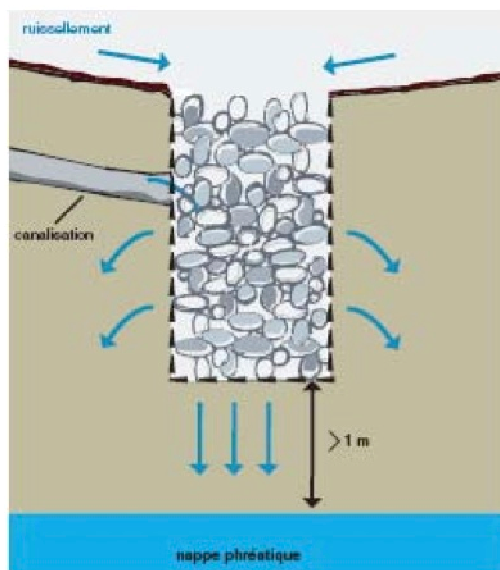
Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.



*Noue (SDEP-EGIS-2010)*



*Tranchée (SDEP-EGIS-2010)*



*Puits d'infiltration (SDEP-EGIS-2010)*

#### **4.4 - Electricité - Télécommunication**

Toute construction ou installation nouvelle doit être préférentiellement raccordée en souterrain depuis le domaine public. Le raccordement souterrain est obligatoire quand le réseau public est lui-même enterré.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ou privées ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

## **6.2 - Règle**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes express, déviations, routes classées à grande circulation), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation et 75 mètres des routes à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

## **6.3 - Exceptions**

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, 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, des vélos dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - Règle**

1. Les constructions peuvent joindre une limite séparative
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment.

### **7.2 - Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, 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, des vélos dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

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

---

### **8.1 - Règle**

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

## 8.2 - Exceptions

Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif, 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, des vélos... dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

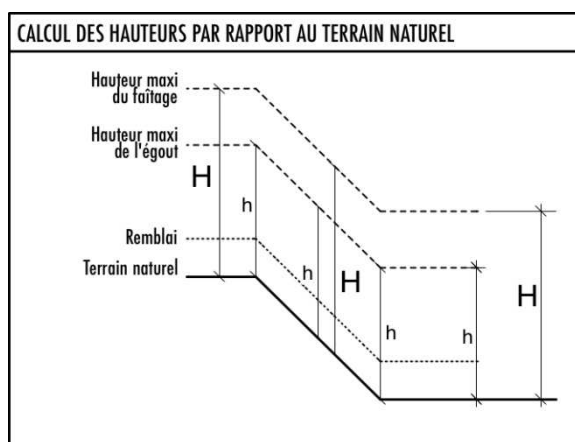
Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

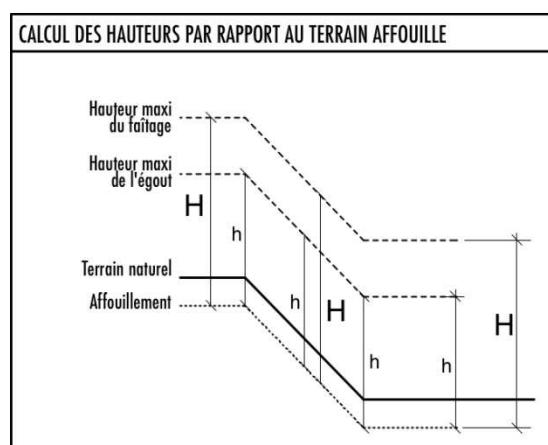
### 10.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



### 10.2 - Règle

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 4,00 mètres à l'égout du toit
  - 6,00 mètres au faîtage
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre, excepté dans le cas de cave, de garage enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00 mètres, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15 %.

### **10.3 - Exceptions**

1. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de ces règles.
2. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 - Conditions générales**

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il conviendra de :

#### *Limiter les consommations d'énergie*

- par une approche bioclimatique de la construction (ensoleillement, ventilation, isolation, environnement végétal...)
- par le respect de la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

#### *Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre*

- en respectant le décret 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions (cf annexe)
- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

#### *Préserver les sols par :*

- l'adaptation à la topographie et la limitation des murs de soutènement
- le maintien d'espaces de pleine terre
- la recherche d'un équilibre des déblais/remblais
- la réutilisation des matériaux du site (terres, enrochements)

### **11.2 - Sont interdits**

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la couleur blanche en toiture
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

### **11.3 - Façades**

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau doivent apparaître sur les plans des façades et des toitures et faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

#### **11.4 - Toitures**

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures en pente devront représenter au moins 50 % de l'emprise de la construction. Les pentes seront inférieures à 100 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

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

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

#### **11.5 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 mètre pour les terrains en pente ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètres et les clôtures une hauteur maximum de 2,00 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive

Les clôtures devront préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés, les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00 mètres.

#### **11.6 - Les murs de soutènement**

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00 mètres mesurés dans le sens de la pente.



## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

### 12.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent avoir, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.

### 12.2 - Normes de stationnement

#### *Stationnement des véhicules légers*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Conformément à l'article R.111-4 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 de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Destinations	Unité de référence	Nombre
<b>habitation</b>		
logement	Surface de Plancher ≤ 100 m <sup>2</sup>	1 / logement
	Surface de Plancher > 100 m <sup>2</sup>	1,5 / logement
<b>commerce, bureau, artisanat</b>	100 m <sup>2</sup>	1
<b>service public ou d'intérêt collectif</b>		
administration et assimilés	100 m <sup>2</sup>	1,5
autres équipements recevant du public, lieu de culte, salle polyvalente	100 m <sup>2</sup>	1

#### *Stationnement deux-roues*

habitation > 2 logements	1 place par logement
hébergement	1 place pour 6 chambres
commerce, artisanat, activités, entrepôt, service public	1,5 place / 200 m <sup>2</sup> de SP
surface commerciale (surface supérieure à 500 m <sup>2</sup> )	1 place / 15 places de stationnement de véhicules légers
école primaire	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
collège	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
lycée	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP

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

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 100m, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

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

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

---

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites ([www.especesinvasives.re](http://www.especesinvasives.re))
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie).
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration). Cette marge couvrira au moins 50% du pourtour du bâtiment.  
Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée.
4. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé d'obligations spécifiques.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé d'obligations spécifiques.