

Cette zone couvre l'ensemble des installations aéroportuaires et des activités qui s'y rattachent.

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 UL 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
- aux servitudes définies par l'article 1.5.1 de l'arrêté d'autorisation "cadre" n°213-558 SG/DRTCV du 22 avril 2013 relatif au dépôt d'hydrocarbure avifuel.

1.2 - Règle

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UL 2.1
2. Les constructions à usage de bureaux, services, commerces et activités, sauf celles visées à l'article UL 2.2
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole
5. Les aires naturelles de camping
6. L'ouverture de carrières
7. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'activités à condition que leur implantation soit compatible avec le fonctionnement de l'infrastructure aéroportuaire et qu'elles respectent les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit
3. Les dépôts de carburants

4. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.
5. Les constructions, ouvrages et travaux, ainsi que leurs annexes, liés à la mise en place d'installations aéroportuaires et à la réduction des risques naturels sur les installations nouvelles ou existantes.

ARTICLE UL 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 UL 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.

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.

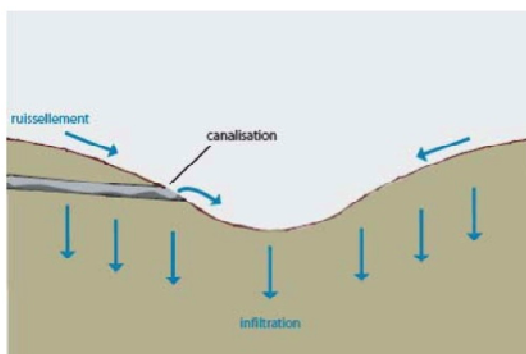
L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

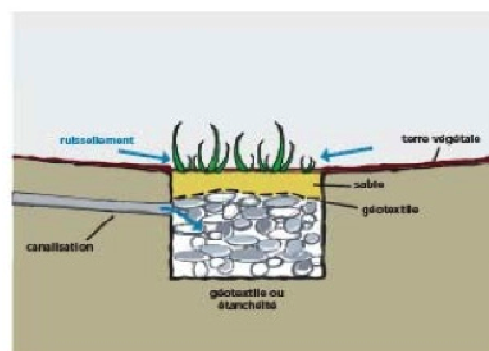
Les volumes de stockage et les débits de fuite autorisés sont les suivants (sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées) :

Surface de la parcelle à aménager (m ²)	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

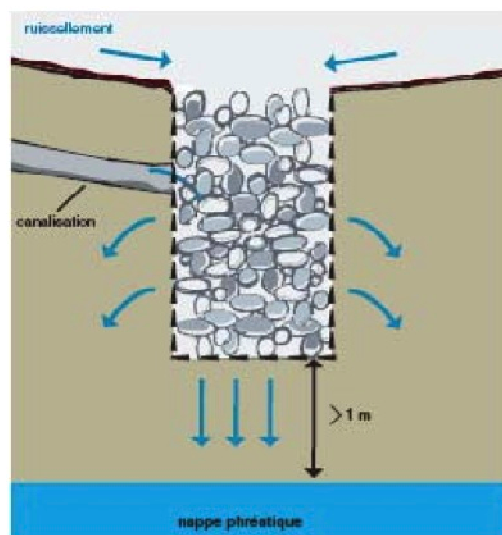
Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue, ...



Noue (SDEP-EGIS-2010)



Tranchée (SDEP-EGIS-2010)



Puits d'infiltration (SDEP-EGIS-2010)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

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 UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 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 et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

6.2 - Règle

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5,00 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

1. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.
2. 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.
3. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

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

7.1 - Règle

1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative à condition de respecter les règles de sécurité
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égale à un minimum de 4,00 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.

7.2 - Exceptions

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : tout élément de protection de façade, 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, les ornements tels que les

éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme

2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives
3. 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, ...

ARTICLE UL 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

1. 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.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale d'1,00 mètre par rapport aux constructions.
3. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

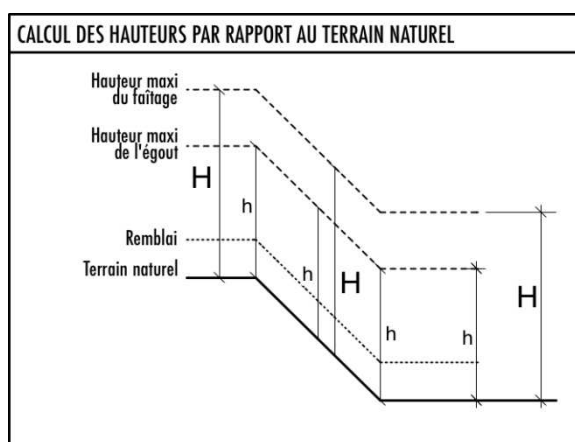
1. L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière
2. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

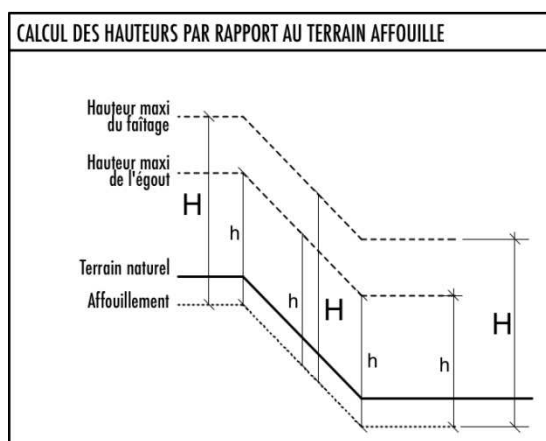
10.1 - Champ d'application

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 14,00 mètres
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 bâtiments ou parties de bâtiments d'activités dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées, ...) ne sont pas concernés par les limitations de hauteur
2. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

ARTICLE UL 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, 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, pour ces dernières, qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

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 végétalisées sont autorisées.

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 2,50 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 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,50 mètres
- soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 mètres 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.

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.

Dans le cadre des travaux de mise en place d'aires de sécurité aux extrémités des pistes de l'aéroport, est autorisée la construction de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 3,00 mètres d'un seul tenant (sans redan), en limite du port de Sainte-Marie. La hauteur du mur ne peut être supérieure à 10,00 mètres.

ARTICLE UL 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.

12.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent avoir, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m², y compris les dégagements.

12.3 - 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
habitation		
logement	Surface de Plancher ≤ 100 m ²	1 / logement
	Surface de Plancher > 100 m ²	1,5 / logement
hébergement	3	1
commerce, bureau, artisanat	100 m ²	1
industrie	100 m ²	0,5
exploitation agricole et forestière	par bâtiment	2
entrepôt	100 m ²	0,5
service public ou d'intérêt collectif		
administration et assimilés	100 m ²	1,5
établissement d'enseignement 1 ^{er} degré, maternelle	par classe	1
établissement d'enseignement second degré	100 m ²	1
université	150 m ²	1
établissement de santé	par lit	1
salle de spectacles, discothèque, autres activités culturelles	100 m ²	1,5
équipement sportif, gymnase, piscine ouverte au public	100 m ²	1,5
autres équipements recevant du public, lieu de culte, salle polyvalente	100 m ²	1
lotissement		
habitation, activités et autres	pour 5 lots	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 ² de SP
surface commerciale (surface supérieure à 500 m ²)	1 place / 15 places de stationnement de véhicules légers
école primaire	1 place pour 100 m ² de SP
collège	1 place pour 100 m ² de SP
lycée	1 place pour 100 m ² de SP

12.4 - 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 100 mètres, 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 UL 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 surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière, sauf en cas de contraintes techniques liées aux installations aéroportuaires
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places
3. Au moins 20 % de la surface de la parcelle doit être perméable.

13.2 - Plantations

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

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Rappel :

Les constructions doivent respecter la RTAA-DOM (<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/reglementations-thermique-r162.html>)

Plaquette de présentation en annexe 3.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet devra prévoir les réservations et fourreaux en attente pour le passage de câbles de télécommunications dédiés aux NTIC.