

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT  
DE LA REUNION

COMMUNE  
DE SAINT-DENIS

Direction Aménagement,  
Urbanisme, Patrimoine  
Historique et Artistique



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°8  
DU PLU**



**5- EXTRAIT DU REGLEMENT  
MODIFIE**

DOSSIER APPROUVE

FEVRIER  
2024

# Zone Ui

## Zone urbaine de densité intermédiaire de la plaine littorale et du piémont

### Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs, immeubles collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les fonctions sont variées : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

La zone **Ui** a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Elle contient un secteur Uip relatif au projet PRUNEL. Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.

Le secteur Uip est concerné par un secteur identifié au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur un dépassement des règles relatives au gabarit, définies dans les articles suivants, peut être modulé mais ne peut excéder 30 %. Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2 du même code, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4 .

Le secteur Uip correspondant à un secteur inscrit en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'a pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale.

Cette zone contient un secteur Uicm qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

### Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de : ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

**En sus dans le secteur Uip :**

- Les dépôts ou stockages de véhicules de type location, garage, vente, concession, réparation de véhicules, ...
- La construction de nouveaux logements interdits en premier front des axes Blvd Lancastel, Rue L. Rambaud et Blvd Jean Jaurès, ils devront être obligatoirement être en second front (autres bâtiments /édifices bâtis devant)
- la transformation de locaux commerciaux en logements dans les espaces aux nuisances importantes : Blvd Lancastel, rue Léopold Rambaud, Blvd Sud J. Jaurès

**Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- l'extension et la rénovation des installations classées soumises à autorisation existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.</li> <li>- Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.</li> <li>- Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m2.</li> <li>- Stockage de gaz liquéfié :</li> <li>- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW</li> <li>- Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,</li> <li>- Réservoirs AEP</li> <li>- Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.</li> <li>- Torréfaction de café de 50 kg par jour.</li> <li>- Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.</li> <li>- Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).</li> <li>- Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.</li> <li>- Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.</li> <li>- Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.</li> <li>- Les installations industrielles ou artisanales non classées.</li> <li>- Les infrastructures à destination de stationnement.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.
- Sont autorisées la réalisation de serres nécessaires à une activité de production alimentaire.

**Uniquement au sein du secteur Uip :**

- Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;

**Spécifiquement au sein du secteur Uip :**

- il n'est pas imposé de pourcentage relatif aux logements sociaux.

**Article Ui.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

**Article Ui.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

**Assainissement :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

**Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

**Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité seront enterrés.

**Article Ui.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans le cas de l'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

**Article Ui.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

**1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Ui)**

Les constructions devront respecter un prospect  $L \geq H$ , pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée

En dehors du secteur **Uicm** et dans la limite des dispositions précédentes, l'implantation sera maintenue sur au moins 4 niveaux droits le cas échéant.

**2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :****En secteur Ui :**

- **Voies d'une emprise de 12 m ou plus :** les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 4 m minimum de l'alignement
- **Voies d'une emprise de moins de 12 m :** les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement.
- **Voies d'une emprise de moins de 3.50 m :** les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.
- Toutefois, lorsque sur la parcelle voisine existe une construction implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement, dans la continuité du bâtiment voisin, pourra être autorisée sur une longueur n'excédant pas la moitié de la longueur de façade de la parcelle et sur une hauteur n'excédant pas celle du bâtiment voisin.

**En secteur Uicm :**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement.

**3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2 et en l'absence d'indications graphiques****En secteur Ui :**

- **Le long des rues Monthyon et Général de Gaulle**

Les constructions seront implantées en retrait de 4 m par rapport à l'alignement.

**En secteur Uicm :**

- **Le long des voies piétonnes**

Les constructions seront implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**En secteur Uip :****PRINCIPE GENERAL**

A l'exception des services et commerces, où un retrait d'alignement pourra être minéralisé, dans les autres cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce dernier sera obligatoirement végétalisé et planté d'arbres afin de :

- Protéger les façades des nuisances des axes circulés
- Apporter de l'ombre aux façades et participer au confort thermique des bâtiments
- Participer à la végétalisation de l'espace public, au confort des piétons et aux usagers des modes doux.

**SPECIFICITES****AXES PRINCIPAUX :**

Tous les retraits seront plantés d'arbres et le sol, en fonction des programmes en RDC, sera soit laissé libre minéral, ou soit planté d'un couvert végétal. L'engazonnement restera occasionnel.

Retraits par axe :

- Pour toutes les autres voies et emprises publiques de 12 m ou plus, les constructions seront implantées à 6 m de l'alignement, sauf pour la rue Général de Gaulle 4 mètres

**Voies et emprises publiques de moins de 12 m :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement

**Article Ui.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****En secteur Ui :**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës peuvent être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

**En secteur Uicm :**

Chaque construction s'implantera à 5m minimum des limites séparatives.

**En secteur Uip :**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4 m :  $4 m \leq L \geq h/2$ .

**Article Ui.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h /2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

**En secteur Uip :**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4 m,  $4 m \leq L \geq H+h /2$  avec,

**H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut

**h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords

**Article Ui.9 Emprise au sol des constructions****En secteur Ui :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée*

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

**En secteur Uicm :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

*Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée*

**En secteur Uip :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière, 40% minimum de la parcelle doit être en pleine terre. Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

**Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

**En secteur Ui :**

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 18 m.

**▪ Le long du Boulevard Sud**

La hauteur des constructions dont le terrain d'assiette est situé en contrebas du Boulevard Sud sera mesurée depuis le niveau altimétrique dudit boulevard au droit du terrain d'assiette.

**En secteur Uicm :**

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 12m.

**En secteur Uip :**

Hauteur maximale R+5, soit 18m, au faîtage ou à l'acrotère, généralisé sauf sur rue Marcadet, R+3, soit 12 m

**Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

**▪ Clôtures**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

**En secteur Uip :**

- Hauteur max 1,80 m
- Mur bahut toute hauteur interdit sur les rues de moins de 12 mètres de large
- Mur bahut entre 0,5 et 0,8 m + grille

**▪ Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

**Article Ui.12 Aires de stationnement**

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

**En secteur Uip :**

Maintien des dispositions générales sauf pour les logements aidés en réhabilitation, norme de 0,8 place par logement, les 0,2 restants pouvant être aménagés en zone de pleine terre

**Article Ui.13 Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations****▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.



Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

25% de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et devra ne pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

**En secteur Uip :**

Minimum 40% de la parcelle doit être en pleine terre

Maximum 60% de la parcelle peuvent être aménagés

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

# Zone Uj

## Zone urbaine « jardin » de centre de bourgs

### Caractère de la zone

Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; zone de densité modérée.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les constructions sont variées par leur destination : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Leur rôle de centralité des bourgs et de pôle de services doit être renforcé par une relative densification et la recherche d'une forme urbaine plus concentrée.

### Article Uj.1.Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

### Article Uj.2.Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
  - Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
  - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
  - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m<sup>2</sup>.
  - Stockage de gaz liquéfié :
  - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
  - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
  - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.

- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
  - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
  - Réservoirs AEP
  - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
  - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
  - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
  - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
  - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
  - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
  - Les infrastructures à destination de stationnement.
- 
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
  - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
  - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.
  - Sont autorisées la réalisation de serres nécessaires à une activité de production alimentaire.

### **Article Uj.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

### **Article Uj.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Assainissement :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

#### **Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

#### **Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

**Article Uj.5 . Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

**Article Uj.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

**1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Uj)**

Les constructions devront respecter un prospect  $L \geq H$ , pris par rapport à l'axe de la voie.

**2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :**

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

**3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2. dans le cas d'indications graphiques :**

Les constructions s'implanteront selon les indications graphiques mentionnées au plan conformément aux « Dispositions Générales, paragraphe XIII. Indications Graphiques ».

**Article Uj.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance  $L$  (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude  $h$  entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2$$

**Article Uj.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

**Article Uj.9 . Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée*

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

**Article Uj.10 . Hauteur maximale des constructions**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h<sup>e</sup>**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

**Sur le secteur de Montgaillard (pour les zones Ui qui sont devenues Uj dans le cadre de la révision du PLU) :**

La hauteur des constructions pourra atteindre :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 11,80 pour la hauteur d'égout **h<sup>e</sup>**
- 11,80 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse

Dans le cas où ces hauteurs seront atteintes, les constructions ne devront pas dépasser le R+3, et les combles ne pourront pas être aménagés.

**Article Uj.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

**Volumétrie**

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

**Matériaux de couverture**

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

**Couleurs**

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

**▪ Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

**▪ Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

**▪ Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

**Article Uj.12 Aires de stationnement**

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

**Article Uj.13 . Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations****▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

**▪ Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

# Zone AUj

## Zone A Urbaniser jardin centre de bourg

### Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Pente Z'Ananas à Bois-de-Nèfles.

Sa vocation générale est celle de la zone Uj : aspect verdoyant, morphologie diversifiée et fonctions multiples ; zone de densité modérée.

La contiguïté du secteur de la Pente Z'Ananas avec le bourg de Bois-de-Nèfles milite en faveur d'une certaine densité pour participer à la structuration de bourg des mi-pentes. En contrepartie, leur insertion dans un environnement paysager de qualité nécessite d'être attentif aux transitions entre espace naturel et espace bâti et au maintien des ambiances paysagères du site.

Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation » qui en précise les conditions de constructibilité au regard notamment des prévisions de réalisation des équipements d'infrastructure.

Les constructions seront 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.

Sa constructibilité à vocation mixte de densité moyenne sera conditionnée par leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU applicables dans la zone.

### Article AUj.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

### Article AUj.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , 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 prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :



- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
  - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
  - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m<sup>2</sup>.
  - Stockage de gaz liquéfié :
  - Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
  - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
  - Réservoir AEP
  - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
  - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
  - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
  - ressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
  - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
  - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.
  - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
  - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
  - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
  - Les infrastructures à destination de stationnement.
- Les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
  - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables.
  - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

### **Article AUj.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

### **Article AUj.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Assainissement :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

#### **Ordures ménagères :**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

#### **Autres réseaux :**

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

**Article AUj.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

**Article AUj.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

**1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Uj)**

Les constructions devront respecter un prospect  $L \geq H$ , pris par rapport à l'axe de la voie.

**2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :**

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

**3. Nonobstant la règle générale d'alignement**

Les constructions s'implanteront selon les indications graphiques mentionnées au plan conformément aux « Dispositions Générales, paragraphe XIII. Indications Graphiques ».

**Article AUj.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance  $L$  (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude  $h$  entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

**Article AUj.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

**Article AUj.9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

*Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée*

**Article AUj.10 Hauteur maximale des constructions**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h<sup>e</sup>**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

**Article AUj.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

**▪ Aspect des toitures :**

Les typologies de toitures admises sur la zone AUj sont les suivantes :

-Une toiture à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sans limitation d'emprise sur la construction.

-Une toiture 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, **sans limitation d'emprise sur la construction.**

#### Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

#### Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

#### Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

#### ▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

#### ▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En limite de zone agricole ou naturelle, la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie implantée en avant d'un mur éventuel.

#### ▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

### **Article AUj.12 Aires de stationnement**

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

**Article AUj.13 Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations****▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres de haute tige, d'origine principalement d'essence locale, endémique ou indigène.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'espèces d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Une attention particulière sera portée sur l'aménagement paysager des limites jouxtant une zone naturelle ou agricole.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

**▪ Perméabilité**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 30 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.