

ANNEXE 2 : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT- LEU

PIECE 1 : REGLEMENT DU PLU.

ANNEXE 2 :
Pièce 1 : règlement du PLU.

PLU DE SAINT-LEU • REGLEMENT ECRIT • DUTEILH-PERRAU URBANISME

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone couvre les espaces naturels de richesse agricole, correspondant à des terrains présentant une bonne aptitude physique et gérée sur la base de la notion de SMI.

Elle comporte trois secteurs :

- *Le secteur Ad correspondant aux zones agricoles classées en coupure d'urbanisation au SAR*

- *Le secteur Apf, correspond à la zone agricole de protection forte. englobant, entre autre, le périmètre irrigué du Bras de Cilaos et les secteurs concernés par le PIG irrigation où les constructions à usage d'habitation sont strictement interdites.*

Un sous-secteur Apf1 est défini à l'aval du site de décollage des parapentes aux Colimaçons. 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 10), stationnement (article 11), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

Sous réserve de l'application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, est interdit le changement.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (Voir modification du PLU n°1)

1. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, une construction à usage d'habitation par exploitation agricole, à condition d'être liée et nécessaire aux besoins de celles-ci et correspondant aux normes de la SMI, dans la limite de 150 m² de SHON.

2. Les annexes agricoles liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole : hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, ateliers etc..

Toutefois, dans les secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole est permise sous réserve que la localisation et l'aspect de ces installations ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives.

3. Dans le cas d'une exploitation agricole, l'amélioration ou l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation, sont permis dans la limite de 150 m² de SHON au total.

4. L'amélioration et l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 150m² de SHON totale.

5. L'amélioration pouvant aller jusqu'à la reconstruction sur leur emplacement, et dans la limite de la SHON initiale, des bâtiments occupés, non liés à une exploitation agricole.

6. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, les bâtiments techniques à usage agricole, liés et /ou nécessaires à l'activité agricole : les hangars les serres horticoles les bâtiments d'élevage les chenils et fourrières assimilés à une activité agricole les locaux de vente de produits agricoles, d'une surface maximale de 20m², en continuité avec les productions de l'exploitation agricole

7. À l'exception des secteurs **Apf, Apf1 et Ad**, en lien avec l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation, il est autorisé la création d'une activité agro-touristique, pour une surface maximale de 150m² de SHOB.

8. Les équipements et installations techniques nécessaires au traitement et à l'acheminement des eaux (réservoirs, postes de relèvement, stations de traitement etc.), ainsi que les équipements d'infrastructures.

9. 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.

10. Les installations classées et ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole de la zone.

11. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, les travaux d'infrastructures liées aux réseaux, ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux liés à la gestion des déchets.

12 En-dehors des espaces urbanisés, et en l'absence de projet urbain au sens de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières (Route des Tamarins) sont interdites dans une bande de 100,00m de part et d'autre de l'axe de la voie, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 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 3,50m. Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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. Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE A 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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires). 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. L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires). 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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (Voir modification du PLU n°1)

5.1 – Définition

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

5.2 – Règle

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles. Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m², si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

ARTICLE A 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.

6.2 - Règle

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux emprises des voies avec un minimum de 10,00m de l'axe.
2. Des implantations différentes sont possibles dans le cadre d'opération groupée d'habitat rural à caractère agricole.

3. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Celles dont la façade sur voie est inférieure à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.

2. Dans le cas de reconstruction ou de rehaussement de toitures de constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole et existants depuis au moins 1 an, le recul minimum pourra être ramené à 1,90m en vue directe et 0,70m en vue oblique sous réserve du respect des articles A10 et A11.

3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupée en seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment dans le respect de l'article A10.

4. Les bâtiments d'élevage porcin et parcelles d'épandage de lisier de porc doivent être implantés ou situées à 100m minimum (80m minimum pour les bâtiments d'élevage de volailles et parcelles d'épandage de lisier de volailles) des constructions à usage d'habitation, sauf si ces dernières sont situées sur la même unité foncière.

Réciproquement les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 100m minimum des bâtiments d'élevage porcin et parcelles d'épandage de lisier de porc (80m minimum des bâtiments d'élevage de volailles et parcelles d'épandage de lisier de volailles), sauf si ces derniers sont situés sur la même unité foncière.

5. En cas d'opération groupée d'habitat rural à caractère agricole permise, les constructions peuvent joindre une limite séparative touchant la voie, sauf celles existantes en limite d'opération.

6. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de l'EDF (transformateurs).

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

1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 8,00m.

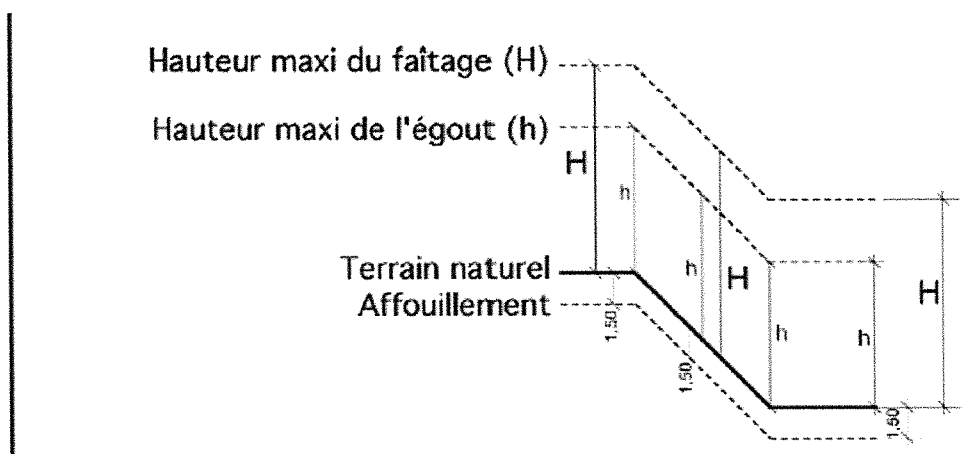
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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



2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à : 4,00m à l'égout du toit 6,00m au faîtage R+combles

3. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave ou de garage enterrés et de piscine.

4. Pour les constructions implantées sur les parcelles en contiguïté avec un élément bâti répertorié au titre de la loi paysage (sauf petits édicules, murs et arbres), la hauteur ne devra pas excéder un niveau par rapport au bâtiment référence.

5. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.

6. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

7. Les bâtiments agricoles et équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de ces règles.

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

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne.

Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que : l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle) la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran) le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

11.2 - Sont interdits

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente les imitations artificielles de matériaux naturels, les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures, les couvertures et bardages en tôle non peinte la couleur blanche en toiture l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

11.3 - Les clôtures

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m. Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m. Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à : longueur minimale : 5,00m, largeur minimale : 2,50m. Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

12.2 - Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus au titre 1 du présent règlement est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

2. En secteur **Apf1**, l'implantation d'essences végétales de haute futaie (supérieure à 5m) est interdite.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

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. Néanmoins, elle compte six secteurs pour lesquels une constructibilité limitée est définie :

- 1. Le secteur **Nh**, permettant la réhabilitation des constructions existantes.*
- 2. Le secteur **Nb** qui correspond à la réalisation de "rondavelles" localisées sur le littoral où la construction à vocation de restauration est permise.*
- 3. Le secteur **Ni**, qui couvre les parties de zones littorales aménagées ou susceptibles de l'être à des fins de loisirs et de tourisme sous forme de structures légères.*
- 4. Le secteur **Nt**, pour l'aménagement de l'espace culturel de la Ravine Saint-Leu.*
- 5. Le secteur **Nc**, correspondant aux espaces carrières recensés dans le Schéma Départemental des Carrières.*
- 6. Le secteur **Nsc** qui couvre le périmètre du site classé, pour lequel il existe une réglementation spécifique. 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 10), stationnement (article 11), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

1. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels, 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...).

2. La réhabilitation ou extension des équipements publics existants.

3. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires (limités à 20m² SHOB) réalisés sur des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

4. En secteur **Nh** et **Nc**, les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 150m² de SHOB.

5. En secteur **Nt**, les équipements publics à vocation culturelle.

6. En secteur **NI**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons : points d'arrêts, points de vue, kiosques, chemins piétons, mobilier urbain etc... correspondant aux aménagements autorisés par l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

7 En secteur **Nb**, la construction de rondavelles ou superstructures à rez-de-chaussée à vocation principale de restauration, de tourisme et de loisirs, ouvert au public, sans hébergement permettant la libre circulation des piétons dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

8 En secteur **Nc**, les prélèvements de matériaux et les installations strictement nécessaires à l'activité d'extraction.

9. En secteur **Nsc**, les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 100m² de SHOB.

Il est rappelé que, dans un site classé, toute modification de l'état des lieux est soumise à l'autorisation spéciale du ministre chargé de l'environnement, après avis de la commission départementale des sites et, si le ministre le juge utile, de la commission supérieure des sites.

Pour les travaux de moindre importance, énumérés par le décret du 15/12/1998, l'autorisation est du ressort du préfet de département.

10. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme tels que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux d'infrastructure et les aires de jeux et de sports ouvertes au public en secteur **Nt**.

11. 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.

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 3,50m.

Les voies publiques ou privées de plus de 50m 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.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 60m (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

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 raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les

conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires). 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 N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (Voir modification du PLU n°1)

5.1 – Définition

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

5.2 - Règle

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m², si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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 et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Règle

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux emprises des voies avec un minimum de 10,00m de l'axe.
2. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (Voir la modification n°4)

1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Celles dont la façade sur voie est inférieure à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.
2. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en seul point si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment dans le respect de l'article N9 et N10.

Elles peuvent être contiguës au volume principal.

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

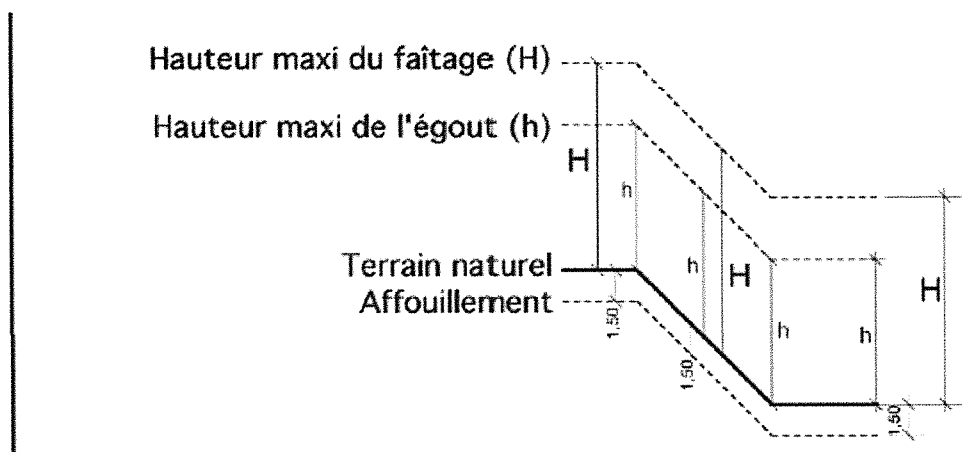
1. Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 8,00m.
2. Les constructions à usage de dépendances non contiguës aux constructions principales doivent être distantes d'au moins 4,00m de celles-ci.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur **Nb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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



2. La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à : 4,00m à l'égout du toit 6,00m au faîtage R+combles

3. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure à 1,50 m, et ce dans un plan parallèle au terrain naturel. (cf. croquis), excepté dans le cas de cave ou de garage enterrés et de piscine.

4. La hauteur maximale des bâtiments annexes et dépendances est limitée à 3,50m.

5. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

6. En secteur **Nt**, les équipements publics dont les caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures peuvent être exemptés de cette règle.

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

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure.

Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle.

Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que : l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle) la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran) le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faitage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

11.2 - Sont interdits

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

11.3 - Les clôtures Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

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

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à : longueur minimale : 5,00m, largeur minimale : 2,50m. Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

12.2 - Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus au titre 1 du présent règlement est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

2. En secteur **Nb**, le terrain doit être planté d'arbres haute tige à raison d'un sujet par 50 m² de superficie de terrain libre.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Modification du PLU de Saint Leu (2008) - extrait

Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles

article A2

Les alinéas 2 et 6 :

2. Les annexes agricoles liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole : hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, ateliers etc.. Toutefois, dans les secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole est permise sous réserve que la localisation et l'aspect de ces installations ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives.

6. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, les bâtiments techniques à usage agricole, liés et /ou nécessaires à l'activité agricole :

- les hangars
- les serres horticoles
- les bâtiments d'élevage
- les chenils et fourrières assimilés à une activité agricole
- les locaux de vente de produits agricoles, d'une surface maximale de 20m², en continuité avec les productions de l'exploitation agricole

Sont reformulés en deux alinéas:

2. A l'exception des secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, les annexes agricoles liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole :

- les hangars
- les serres
- les bâtiments d'élevage
- les chenils et fourrières assimilés à une activité agricole
- les locaux de vente de produits agricoles, d'une surface maximale de 20m², en continuité avec les productions de l'exploitation agricole
- etc...

3. Dans les secteurs **Apf**, **Apf1** et **Ad**, l'implantation ou l'extension limitée des installations techniques liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole est permise sous réserve que la localisation et l'aspect de ces installations ne dénaturent pas le caractère des sites et des paysages et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives.

Les alinéas 4 et 5 :

4. L'amélioration et l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation occupés, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 150m² de SHON totale.

5- L'amélioration pouvant aller jusqu'à la reconstruction sur leur emplacement, et dans la limite de la SHON initiale, des bâtiments occupés, non liés à une exploitation agricole.

Sont regroupés en un seul alinéa :

4. L'amélioration et l'extension pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation occupés, dans la limite de 150m² de SHOB totale.

article A5

La disposition :

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m² si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

Est remplacée par :

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m² si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

article N5

La disposition :

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif peut avoir une superficie minimale de 400m² si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

Est remplacée par :

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m² si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

REGLEMENT PLU APPROUVE	REGLEMENT MODIFICATION N°4
-----------------------------------	---------------------------------------

[...]

Titre 5 : dispositions applicables aux zones N	
article N7	
1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Celles dont la façade sur voie est inférieure à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.	1. Les constructions doivent être édifiées à 5,00m au moins des limites séparatives des unités foncières. Les terrains dont le linéaire sur voie est inférieure à 18,00m peuvent joindre une des limites séparatives.