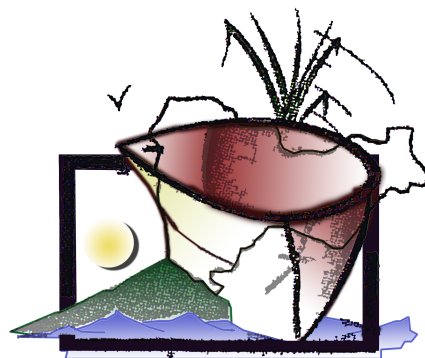




COMMUNE DE
PORT-LOUIS

Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 13 novembre 2015

Opposable le 13 janvier 2016

Modifié Novembre 2020

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U et AU	11
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	16
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA	17
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB	22
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC	26
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD	29
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UP	32
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	34
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone AU	35
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	38
Chapitre 7. Dispositions applicables aux zones A	39
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	43
Chapitre 8. Dispositions applicables aux zones N	44

TITRE I

Dispositions Générales

PREAMBULE

La loi n°2014-366 relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, publiée le 26 mars 2014, est venue apporter de nouveaux objectifs dans les conditions de l'accès au logement et dans le mode opératoire de l'urbanisme :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Au sujet de la modernisation de l'urbanisme, le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a été modifié. De nouvelles dispositions sont entrées en vigueur. L'architecture du règlement doit être revue mais est conditionnée à la publication prochaine d'un décret d'application. Dans l'attente, les dispositions supprimant l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains et l'article 14 relatif à l'application du coefficient d'occupation des sols sont effectives. Face à cette instabilité juridique, le présent règlement remplace le coefficient d'occupation des sols par le coefficient de biotope, nouvelle disposition de loi ALUR, et supprime définitivement la réglementation concernant la superficie des terrains. Le coefficient de biotope peut être défini comme le ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Port-Louis.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

ARTICLE 2 - LA PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire de Port-Louis, sans que cette liste soit limitative :
 - Les articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-14 a, R 111-14 b, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
 - Les articles L 111-7 à L 111-10 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme.
 - Les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme annexées au dossier de PLU.
 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
 - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
 - le Droit de Préemption Urbain
 - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
3. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions de l'arrêté n° 2004-361 du 23 mars 2004 définissant le champ d'application de l'archéologie préventive pour l'ensemble de la Guadeloupe, lequel impose l'avis des services placés sous l'autorité du Préfet et de la direction régionale des affaires culturelles.

ARTICLE 4. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

- 3.1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Le PPR est annexé au présent PLU en application des articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme.
- 3.2. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- 3.3. Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Port-Louis. Elles constituent des contraintes courantes.

S'agissant de la prévention des effets des séismes sur les bâtiments, il est rappelé que :

- l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers et d'une évaluation à l'aléa sismique local ;
- tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles.

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières ou complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines U recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones **U** peuvent avoir une destination spécifique.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement. Les zones urbaines sont au nombre de 5, se répartissant en :

- zones urbaines et résidentielles,
- zone urbaine spécifique réservée au port.

■ Les zones urbaines et résidentielles :

- **LA ZONE UA**, concerne le cœur de ville de Port-Louis et ses premières extensions jusqu'au périmètre de restructuration du Souffleur. Elle se caractérise par une densité élevée et un front urbain le long des voies principales et une affirmation de l'identité urbaine le long du boulevard maritime ;

■ **LA ZONE UB** couvre les pôles touristique de Rodrigue et culturel de Beauport. Le secteur de Beauport où les fonctions urbaines rassemblent des équipements structurants à vocation intercommunale voire régionale et de l'habitat. Malgré son rapprochement avec le centre, les formes d'habitat ont une vocation résidentielle de type lotissement.

■ **LA ZONE UC** couvre les espaces pavillonnaires de Fauvette – Pouzzole, Barbotteau et la zone de transition de Rodrigue. Une densité faible sera privilégiée pour assurer une transition douce avec les marais de Port-Louis et les espaces agricoles de production qui la jouxte ; la zone UC concerne aussi le secteur de Lalanne, limite sud du développement des extensions du bourg. Dans ce secteur, une densité plus élevée est annoncée par les aménagements de logements collectifs existants et projetés (permis d'aménager).

■ **LA ZONE UD** concerne les pôles de vie des principales sections de la commune et les secteurs ruraux de développement. Elle concerne des secteurs plus ou moins denses retenus comme pôles secondaires vis-à-vis du bourg élargi de la commune.

■ La zone urbaine spécifique

La zone urbaine **U** à vocation spécifique regroupe les équipements, installations et activités destinés aux activités portuaires de Port-Louis :

■ **LA ZONE UP** correspond aux emprises et installations composant les plateformes portuaires et l'arrière port correspondant à l'emprise du projet du port de Port-Louis.

2. ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser dites Zones AU recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement. Elles ont au nombre de 4. Elles concernent les secteurs suivants :

- l'extension du secteur de haut de la Montagne ;
- l'extension sud du bourg, qui accueillera un ensemble de logements collectifs dont le règlement est défini dans le cadre du permis d'aménager ;
- l'extension de Belin, dont l'OAP vient définir les règles en terme de prescriptions architecturales et d'implantation ;
- l'extension de la Piétà en vue d'accueillir des équipements et l'habitat existant
- l'extension de Pelletan dont un emplacement réservé est prévu, en vue d'accueillir de nouveaux logements.

3. ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles A recouvrent les parties du territoire soumises à protection particulière en raison des potentialités biologiques, environnementales et paysagères.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones agricoles sont regroupées dans le **Titre V** du présent règlement.

4. ZONES NATURELLES N

Les zones naturelles dites N recouvrent les parties du territoire communal soumis à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial. Elles sont regroupées dans le **TITRE VI** du présent règlement et comprennent quatre catégories de secteurs.

1. **Les espaces naturels protégés strictement** ; ils sont repérés par l'indice N
2. **Les espaces placés sous mesures de sauvegarde repérés par l'indice Np ;**
Ils correspondent aux espaces naturels remarquables au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme
3. **Les espaces naturels urbains repérés par l'indice Npu ;**
Ce secteur correspond au parc paysager de Rodrigue
4. **La zone naturelle destinée à accueillir de l'habitat repérée par l'indice Nh.** Elle correspond à un secteur d'habitat destiné à l'implantation d'éco-gîtes à proximité de la base nautique en bordure de la retenue de Gachet.
5. **Les espaces remarquables du littoral sont indiqués par l'indice Nerl.**

ARTICLE 6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application : Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes. Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

ARTICLE 6.1. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent dans une liste dite « Liste des Emplacements Réservés » constituant un document annexe dans le dossier de PLU.

Chaque emplacement réservé figure dans les documents graphiques et est repéré par un numéro.

ARTICLE 6.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut lui être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6.3. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des Titres II à V du règlement les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 et 14.

ARTICLE 6.4. ENSEMBLES VEGETAUX ARBORES OU BATIS

Espace boisé classé : Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable : La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

ARTICLE 7. LEXIQUE

L'emprise au sol est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors oeuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Coefficient d'occupation des sols

Il s'agit du droit à construire maximal c'est-à-dire le rapport exprimant la surface de plancher en mètres carrés (m^2) susceptible d'être construite par mètre carré (m^2) de terrain.

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol. Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant droit.

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).

Emprise: l'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus lorsqu'ils existent.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affecté à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques: les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau ...

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur le plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de SHOB) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

Voies et emprises publiques

Voies: il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins. emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...

TITRE II

Dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser

Les articles suivants sont applicables pour l'ensemble des zones U et AU dès lors qu'ils ne sont pas renseignés dans le corps du texte des articles mentionnés dans un souci de lisibilité et de clarté du règlement.

Chacun de ces articles peut être complété selon les spécificités de la zone. Une annotation « voir dispositions communes à l'ensemble des zones » sera indiquée pour chaque article devant se référer au présent chapitre. Dans le cas, d'une annotation « non réglementé », comme son titre le précise, l'article ne sera pas renseigné.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3. Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

- 2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- 2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.
- 2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement individuel à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conçu de manière à être débranché et raccordé au réseau public d'assainissement dès la réalisation de celui-ci.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, il est fait application *a minima* des prescriptions de l'article 640 du code civil. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif (de type citerne) évitant la concentration des écoulements.

Dans les zones AU et pour les opérations de logements collectifs, toute opération doit faire l'objet d'aménagement pour éviter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Dans cas, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5. Ordures ménagères

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

2. Façades

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

3. Les toitures sont traitées de façon à présenter une disposition harmonieuse.

Le traitement des toitures doit être homogène de façon à présenter une disposition harmonieuse.

En angle de rue, les retours de toitures protégeront les murs pignons.

Les points bas de toitures seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les panneaux solaires sont admis.

4. Clôtures

Le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

5. Autres dispositions :

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

1.2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m, non compris les accès.

1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux.

2. Nombre de places stationnement

2.1. Il est exigé un minimum de :

- Usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de logement entamée (exemple: un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.
4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones U

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg et à ses premières extensions

Selon les caractéristiques, 3 secteurs sont définis :

La zone UAa qui correspond au cœur de ville de Port-Louis, est circonscrit par les rues Gambetta au sud, John Fitzgerald Kennedy à l'est, Gerty Archimède au nord et le boulevard maritime à l'ouest. La trame urbaine doit être maintenue – améliorée et densifiée, la ville réinvestie et renouvelée. Ce secteur vise également la sauvegarde, l'amélioration et la valorisation du patrimoine architectural et urbain du cœur de ville ;

La zone UAb qui correspond à l'extension nord du centre-bourg, qui fait la jonction entre le cœur de ville et le front urbain de Rodrigue et dont une partie doit faire l'objet d'une opération de restructuration et de requalification ;

La zone UAc qui correspond aux secteurs de renouvellement et de restructuration de la zone du Souffleur et de l'extension sud du centre-ville faisant l'objet d'une opération de résorption de l'insalubrité.

ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UA 2 notamment :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les carrières.

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA, si elles respectent les conditions ci-après précisées :

Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant

Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.

ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014

ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les bâtiments doivent être orientés parallèlement à l'alignement.
- 6.2. Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement de soit à 3 mètres de l'emprise publique
- 6.3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres par rapport au rivage de la mer.
- 6.4. Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article UA 11.
- 6.5. Les constructions dont les façades sont orientées sur le boulevard Achille Renée Boisneuf :
 - 6.5.1. Doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ;
 - 6.5.3. Peuvent s'implanter à une distance maximale de l'alignement existant, lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique,

Dans les zones **UAa** et **UAb** :

- 6.1. Les constructions dont les façades sont orientées sur le boulevard Achille Renée Boisneuf, face au littoral :
 - 6.1.2. Doivent s'implanter à une distance maximale de 3 mètres de l'alignement existant, lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;

ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone **UAa** :

7. 1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

- Les bâtiments doivent avoir au moins une façade implantée sur une limite séparative.
- Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Pour faciliter la liaison entre la voie publique ou privée et la cour prévue à l'alinéa 7.2. ci-dessous, un passage latéral peut être autorisé au rez-de-chaussée avec une largeur minimale de 2 mètres.

- Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, les constructions à usage d'habitation de forme collective, les constructions à usage hôtelier ainsi que les constructions cumulant plusieurs usages, peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. Il est fait application des prescriptions prévues ci-dessus en cas de discontinuité.

7.2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle dans les conditions définies ci-après ;
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- Sur la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées sont autorisées.

ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% pour la zone **UAa**.

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles ou à 8 mètres.
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

2. Façades

2.1. Dispositions générales

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

2.2. Dispositions propres aux saillies en surplomb du domaine public

Les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

2.2.1. Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 à 150cm, jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

2.2.2. Les auvents sont de faibles dimensions; ils peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée.

2.2.3. Les enseignes sont de petites dimensions, elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment; elles sont discrètes.

3. Les toitures sont traitées de façon à présenter une disposition harmonieuse.

4. Clôtures

Le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus d'un tiers de la hauteur.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

5. Autres dispositions :

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT

Dispositions communes applicables aux zones U et AU

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions communes applicables aux zones U et AU

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

La surface végétalisée doit être réalisée en priorité en pleine terre.
Le coefficient de biotope est estimé à 0,3.

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au secteur de Beauport, futur pôle de développement culturel et résidentiel et au front urbain de Rodrigue. Elle répond au principe de mixité des fonctions avec une vocation bien définie touristique et culturelle dans le cadre d'une densité moyenne.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

La zone UBa correspond au front urbain de Rodrigue. Zone de transition entre le bourg de Port-Louis, en bout du boulevard du Bord de Mer, et les zones résidentielle et touristique, elle rassemble des îlots dont la vocation est d'accueillir des logements et des activités (services et commerces) en front du boulevard principal et de son traitement urbain ambitieux. Le secteur accueille également un établissement de santé pour personnes âgées (EHPAD).

La zone UBb correspond au pôle de Beauport, dont le périmètre est couvert par un périmètre d'attente de projet, défini en annexe du PLU.

ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UA 2 notamment :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les carrières.

ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.
- Les installations et travaux divers.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions communes des zones U et AU.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes des zones U et AU.

ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation par rapport aux limites naturelles

6.1.1. L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 18 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, du rivage marin des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels

6.2. Implantation par rapport aux voies

6.2.1. Face au boulevard de Rodrigue et à la RN6, les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

6.2.2. Face à la rue, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives latérales

7.1.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.2. Dès lors qu'elles s'implantent avec un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins de 3 mètres. Ce retrait impose, s'il y a lieu, des ouvertures conformes à l'article 677 du Code Civil.

7.2. Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite du secteur doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

8.2.2. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux (R+1) et 6 mètres à l'égout de toiture ; les combles sont aménageables.

10.2. Dispositions particulières

▪ La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 ou 9 mètres dans les zones UBa et pour l'établissement d'hébergement pour personnes âgées. Les combles sont aménageables.

▪ Dans le secteur UBa, les constructions pourront compter trois niveaux (R+2) en front du Boulevard de Rodrigue. Sur ce front de boulevard, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est alors fixée à 9 mètres.

Les combles peuvent être aménagés et rendus habitables pour les constructions comportant au maximum deux niveaux (R+1).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.1.3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.2. Dispositions quant à la forme des constructions

11.2.1. Pour le secteur UBa, les toitures seront de couleur rouge « Terre d'Afrique ou Terre de Volcan » avec possibilité de dégradé dans la teinte d'un bâtiment à l'autre ou d'un secteur bâti à un autre.

11.2.2. Les clôtures

Les clôtures sur voies publiques et cheminements piétonniers n'excèdent pas 1,50 m de hauteur. Elles sont constituées d'un muret en maçonnerie enduite et peinte de 60 cm de hauteur, surmonté d'un lissage bois peint en blanc

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées à l'identique ou bien constituée d'une longrine basse surmontée d'un grillage ou d'une grille laquées vert foncé, leur hauteur finie n'excède pas 1,80 m.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Voir les dispositions communes des zones U et AU

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Voir les dispositions communes des zones U et AU

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

La surface végétalisée doit être priorité en pleine terre.
Le coefficient de biotope est estimé à 0,4.

Chapitre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond à des secteurs où la densité est moyenne. Il s'agit de zones périphériques du bourg dans l'expression urbaine est limitée de par leur positionnement dans la ville, aux limites d'espaces agricoles et de lieux naturels.

Il s'agit :

- de la zone périphérique de Barbotteau accueillant de nouveaux équipements, de commerces et services et d'habitat intermédiaire ;
- des unités touristiques de Rodrigue ;
- du secteur résidentiel de Fauvette-Pouzzole ;
- des logements collectifs de Lalanne et de la dernière tranche de la RHI du Souffleur

La zone **UC** comprend un secteur UCa correspondant au front bâti de la ZAC du Souffleur développé sur le futur boulevard.

- - - - -

ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble des secteurs

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- les carrières.

ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à 3m de l'emprise publique soit à l'alignement de l'emprise publique.

Les constructions du secteur UCa doivent s'implanter à 10m de la limite de la voie.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives latérales

7.1.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

7.1.2. Dès lors qu'elles s'implantent avec un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins de 3 mètres. Ce retrait impose, s'il y a lieu, des ouvertures conformes à l'article 677 du Code Civil.

7.2. Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite du secteur doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30%.

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40% pour le secteur UCa.

ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder R+2 soit 9 mètres.

ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

13.2. Dispositions particulières

Une emprise de 30% minimum de la parcelle doit être dédiée à l'aménagement d'espaces perméables, végétalisés de préférence, pour permettre un libre écoulement des eaux pluviales dans la nappe phréatique.

ARTICLE UC 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est estimé à 0,45.

Chapitre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond aux polarités de Bellevue, Haut de la Montagne, Bétin-Goguette, Belin et Beauplan-Pelletan. Il s'agit de secteurs de faible densité qui se sont structurés sous forme de polarités à caractère résidentiel avec un niveau d'équipements et d'offre urbaine qui doit répondre aux besoins des habitants.

La zone UD est constituée d'une sous-zone :

La zone **UDa** correspond à une zone plus dense et plus intense. Elle a pour objectif de créer espace urbain animé, généré par la proximité de l'école et du stade, dont le niveau de commerces et de services est renforcé.

- - - - -

ARTICLE UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les carrières.

ARTICLE UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE UD 3. ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014

ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, hors routes nationales.

6.2. Dispositions particulières

Le long de la route nationale 6 et 8, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 11 mètres à partir de l'axe de la voie.

Dans le secteur **UDa**, les constructions doivent s'implanter sur une distance minimum de 14 m à partir de l'axe de la voie.

ARTICLE UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE UD 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.
Les combles peuvent être aménagés.

ARTICLE UD 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UD 12. STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

13.2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation principale, une emprise de 50% minimum de la parcelle doit être dédiée à l'aménagement d'espaces perméables, végétalisés de préférence, pour permettre un libre écoulement des eaux pluviales dans la nappe phréatique.

Pour les constructions à usage d'activités, une emprise de 40% minimum de la parcelle doit être dédiée à l'aménagement d'espaces perméables.

ARTICLE UD 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est estimé à 0,45.

Chapitre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP correspond au pôle portuaire de Port-Louis. Il est destiné à accueillir des fonctions urbaines essentiellement liées à l'activité de la pêche et au tourisme. Il accueillera également des activités de type petits commerces et services mêlées à de l'habitat individuel.

La zone UP doit être définie dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2, à l'exception :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- de la réalisation des aires de stationnement visées à l'article R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UP 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement visées à l'article R 442.2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services nécessaires aux activités portuaires.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve d'être liés aux activités portuaires admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux activités portuaires admises dans la zone.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014.

ARTICLE UP 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments et des installations par rapport aux voies de distribution aménagées à l'intérieur du périmètre portuaire.

ARTICLE UP 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UP 9. EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2 soit 9 mètres à l'égout du toit.
Les combles peuvent être aménagés.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

ARTICLE UP 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UP 12. STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UP 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE UP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones AU

Chapitre 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La zone AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

Compte tenu du caractère naturel et donc de l'absence ponctuel de viabilisation, l'urbanisation de ces sites ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et seulement si les dessertes en réseau le permettent.

Seront donc autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies dans le projet d'aménagement préalablement soumis par le pétitionnaire et approuvé en commission d'urbanisme, par la commission compétente, par délibération du conseil municipal.
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,

Sur ces secteurs, le projet doit faire la règle.

La zone AU comprend les secteurs suivants :

- L'extension de Belin, qui fait l'objet d'une OAP et dont les règles seront définies dans le cadre d'un permis d'aménager ;
- L'extension de Haut de la Montagne dont les valeurs paysagères doivent être préservées ;
- L'aménagement de lotissement ayant fait l'objet de permis d'aménager sur le secteur de Lalanne ;
- l'extension de la Piéta en vue d'accueillir des équipements et l'habitat existant ;
- l'extension de Pelletan, dont un emplacement réservé est prévu, en vue d'accueillir de nouveaux logements.

ARTICLE AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE AU 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014

ARTICLE AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale 6 et de la route nationale 8 ;
- 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 8 mètres des autres voies publiques existantes.

6.2. Le retrait minimum exigé par rapport aux routes départementales et communales peut être augmenté suivant l'avis des services compétents en matière de risques naturels lorsqu'un passage d'eau ou une ravine compris entre le projet de construction et la voie est soumis à un aléa fort ou moyen d'inondation.

ARTICLE AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage peuvent être implantés sur limite séparative.

L'implantation des piscines ne peut être inférieure à une distance à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

ARTICLE AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

TITRE V

Dispositions applicables aux zones A

Chapitre 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations agricoles peuvent être autorisées tout comme les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics *« dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers »*, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

La zone A est composée de plusieurs secteurs :

- Le secteur **Ad** est destiné aux constructions et installations en rapport avec l'activité de distillation de la canne à sucre. Dans ce secteur seront autorisées les constructions nécessaires à la distillation, au stockage, au broyage, ainsi que l'accueil de locaux administratifs et économiques en rapport avec la distillerie.
- Le secteur **Aj** est destiné à la création d'îlots d'accueil pour d'anciens colons. Les parcelles sont exploitables sous forme de jardins créoles.

Le secteur Aj correspond aux lotissements jardins de la SAFER de Beauplan-Pelletan et de Bétin-Gouette.

- **Le secteur Ah** correspond aux secteurs de capacité et de taille limitée en zone agricole. Il s'agit des hameaux constitués de Pouzzole, Brument, Sylvain, Lalanne et Pichon ainsi que des regroupements de constructions à usage d'habitation principale. De nouvelles constructions sont autorisées dans un cadre très limité sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation agricole. En application de l'article L123-1-5 al.14 du code de l'urbanisme, *« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*
- **Le secteur At** correspond au secteur destiné au développement de l'agritourisme. Il s'agit d'encourager le développement d'activités secondaires liées à l'activité agricole favorisant la promotion des terres agricoles de Port-Louis. Dans ce secteur seront autorisées les constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

- - - - -

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales à l'exception des secteurs Ah

Sont autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

2.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Ad :

- Seules sont autorisées les constructions destinées à la distillation, au stockage, au broyage, aux locaux administratifs et économiques en rapport avec la distillerie.

Dans le secteur Ah :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique dans les conditions fixées à l'article A9 du présent règlement.

Dans le secteur Aj

- N'est autorisée dans ce sous-secteur qu'une construction à caractère agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m².

Dans le secteur At :

- les constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.

3.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4 – DESSERTE DES RESEAUX

4.1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

4.3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR n°366-2014 promulguée le 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes.

6.2. Le retrait minimum exigé par rapport aux routes départementales et communales peut être augmenté suivant l'avis des services compétents en matière de risques naturels lorsqu'un passage d'eau ou une ravine compris entre le projet de construction et la voie est soumis à un aléa fort ou moyen d'inondation.

6.3. Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus.

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

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Non règlementé.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface de plancher n'excède pas 60 m².

9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah

La surface de plancher maximale est fixée à :

- 200 m² par unité foncière pour les constructions à usage d'habitation.
- 60 m² pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité.
- 250 m² pour les constructions vouées à l'hébergement touristique (gîtes).

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- un seul niveau avec combles aménageables soit 5 mètres pour les constructions à usage d’habitation
- 7 mètres pour les constructions et installations à usage autre que l’habitation

1.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur Ah :

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l’environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les différentes façades doivent s’harmoniser entre-elles. L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n’est pas admis.

11.3. Les toitures des constructions à usage d’habitation sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Non règlementé

TITRE VI

Dispositions applicables aux zones N

Chapitre 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Port-Louis, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Les zones naturelles se décomposent de la façon suivante :

Le secteur **N** correspond aux parties de territoire placées sous mesure de sauvegarde pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. Ils constituent des entités naturelles regroupant les espaces patrimoniaux majeurs de Port-Louis. Pour autant ces espaces peuvent faire l'objet d'une promotion via des aménagements légers sans porter atteinte à la sensibilité environnementale et paysagère des sites. Sont classés en zone N les espaces boisés connectés aux espaces urbains, les mares et le lac de Gachet.

La zone **Np** correspond aux secteurs qui font l'objet d'une protection stricte. Aucun aménagement même léger n'est autorisé. Il s'agit de la Barre de Cadoue, dont les orientations d'aménagement sont intégrées dans le cadre de la Réserve Biologique Dirigée du Nord Grande-Terre, et des masses boisées qui font l'objet de coupures vertes au développement de l'urbanisation.

La zone **Npu** correspond au parc paysager de Rodrigue.

La zone **Nerl** concernent les espaces remarquables du littoral au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

Le secteur Nh correspond au secteur de taille et de capacité limitée entre le quartier de Belin et la retenue de Gachet. Il accueille l'aménagement d'une base nautique et des éco-gîtes dans une perspective de développement touristique au cœur du territoire de Port-Louis.

- - - - -

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les zones Npu et N :

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les

postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

2.2. Dans le seul secteur Nh

Sont autorisées:

- de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités éco-touristiques, sous réserve d'intégration dans constructions dans l'environnement paysager et de ne pas impacter la sensibilité environnementale du site.

2.3. Dans la zone Nerl :

Sont autorisées:

- des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public. Une enquête publique ou une mise à disposition du public doit être formulée préalablement aux autorisations précitées.
- les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique.
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR n°366-2014 promulguée le 24 mars 2014.

ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la route nationale
- 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

N'est pas réglementé

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Npu :

La somme des emprises au sol des bâtiments ne pourra excéder 30% de la surface totale de la parcelle.

Dans le secteur Nh :

La somme des emprises au sol des bâtiments ne pourra excéder 350m².

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Npu et Nh :

La hauteur des constructions ne peut pas excéder un niveau et 3 mètres à l'égout de toiture.

Les combles ne sont pas aménageables.

ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Npu :

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.2. Dispositions quant à la forme des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois. Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont interdits. Toutes les parties vues des façades sont peintes dans un seul ton.

Les toitures seront de couleur rouge « Terre d'Afrique ou Terre de Volcan » avec possibilité de dégradé dans la teinte d'un bâtiment à l'autre ou d'un secteur bâti à un autre.

Les menuiseries, loggias et autres parties de constructions sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

Les toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 15 et 45°.

Les escaliers extérieurs sont interdits le long des façades sur voie. Ils peuvent être aménagés le long de la façade sur la marge de reculement déterminée par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

13.3. Les clôtures

Les clôtures sur voies publiques et cheminements piétonniers n'excèdent pas 1,80 m de hauteur.

Elles sont constituées d'une longrine béton en pied ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte n'excédant par un tiers (1/3) de la hauteur totale, surmontée d'une grille laquée vert foncé.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Non réglementé.