

Le Département de Saint-Leu
Commune de SAINT-LEU
23 JUN 2017
SERVICE URBANISME

EXTENSION DE LA ZA POINTE DES CHATEAUX

MAITRE D'OUVRAGE



TCO
1, rue Eliard Laude B.P 50049
97822 LE PORT

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

PA 10

CO-FINANCEMENT

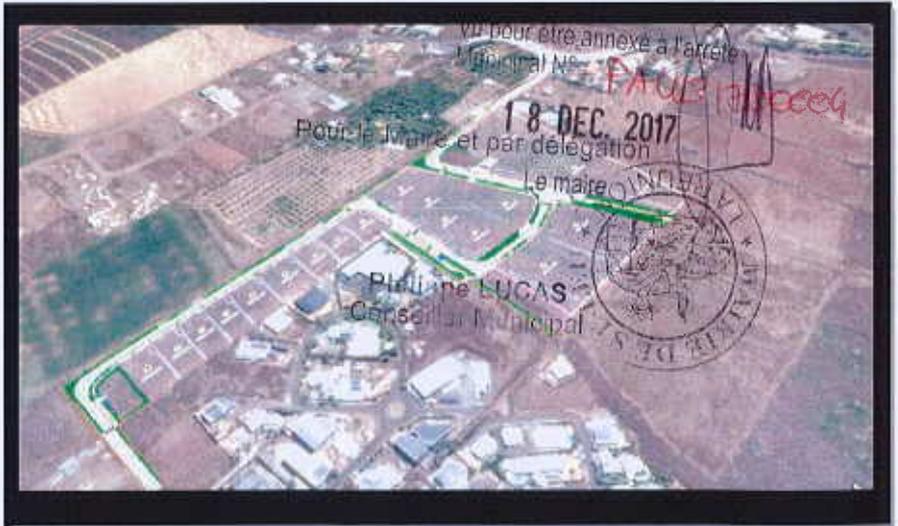


MAITRE D'OEUVRE MANDATAIRE



OMEGA
DARWIN CONCEPT
19, Lot. des frangipaniers
97424 PITON SAINT-LEU

EQUIPE MAITRISE D'OEUVRE



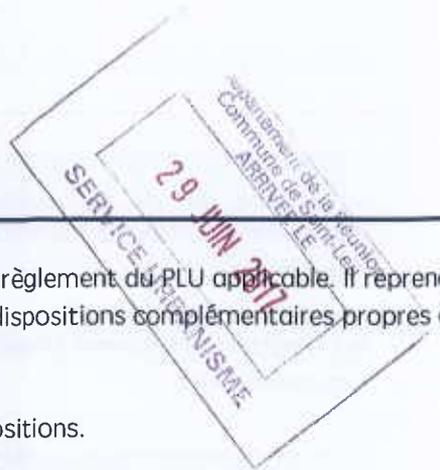
PERMIS D'AMENAGER

A		24/04/17	Diffusion initiale	modification		DUTEILH PERRAU 126, Chemin Quatre Robinets - 97436 - ST LEU T é l : 0 2 6 2 1 3 0 4 0 6 6 7 dp.urba@wanadoo.fr		urbanisme & environnement		établi		vérifié		approuvé	
Date d'édition du plan : 28/04/2017			Référence : AVP ZA PDC 10b			CODIFICATION									
Echelle : --			N° d'affaire : 16-15			Lot	Phase	Secteur	Code	Numéro		Indice			
							PA		PA			A			

I - INTRODUCTION

Le présent règlement vient compléter certains points du règlement du PLU applicable. Il reprend la nomenclature des articles en ne mentionnant que les dispositions complémentaires propres à cette opération.

Il convient donc de se référer au PLU pour les autres dispositions.



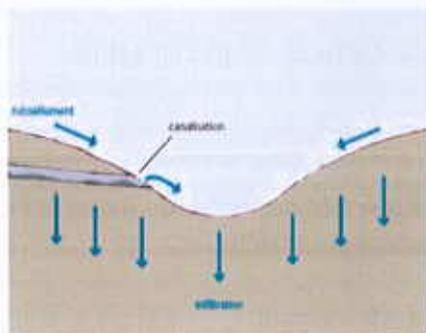
II – ARTICLES AMENDES

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

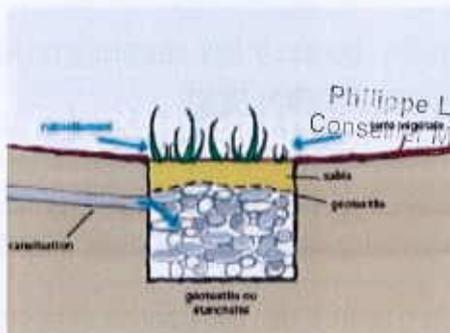
Eaux pluviales

Sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées, les aménagements hydrauliques sur la parcelle doivent permettre une rétention et/ou infiltration des eaux pluviales selon une occurrence trentennale. Aucun rejet ne sera autorisé en-dessous de ce seuil. Il doit donc être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration, fossé drainant, noue, bassin aérien ou enterré... Le dimensionnement de ces ouvrages sera réalisé en fonction des dispositions validées dans le dossier de déclaration ^{Vu pour être annexé à l'arrêté} du Maire ^{Principal N° PAU319/06} de l'environnement (ex dossier loi sur l'eau).

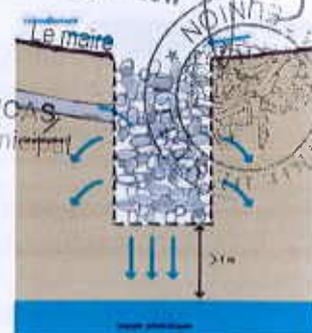
Pour le Maire et par délégation
18 DEC. 2017
Philippe LUCAS
Conseiller Municipal



Noue



Tranchée drainante



Puits d'infiltration

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

Le recul ($L=1/2H$ avec un minimum de 4,00m) est obligatoire sur les limites séparatives ou de fond de propriété qui jouxtent la zone agricole.

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

La prise en compte des objectifs de développement durable

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, les plantations, les terrassements et les matériaux au sol), doit garantir une

parfaite insertion dans l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, ..) notamment par une homogénéité de traitement ou par son harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

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

limiter les consommations d'énergie

- par une approche bioclimatique de la construction (ensoleillement, ventilation, isolation, environnement végétal...)

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

- en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et/ou locaux

Préserver les sols par :

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

Les clôtures

Les clôtures sur voies ou espaces publics

Les clôtures le long des voies ou des espaces publics doivent être constituées de grilles, lisses bois ou grillage rigide doublé de haies végétales denses et d'essences variées.

Les clôtures mitoyennes de la zone agricole

Elles doivent être constituées de grilles, lisses bois ou grillage doublé de haies végétales denses et d'essences variées.

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

Les places de stationnements pour les véhicules légers, à l'intérieur des parcelles à destination des usagers ou des visiteurs, devront être réalisés en revêtement perméable.

Elles seront plantées à hauteur de 1 arbre pour 2 places de stationnement.

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

Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites (www.especiesinvasives.re)

De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols). Les plantations devront présenter un taux d'indigénat au moins égale à 50% sur les arbres et arbustes (hors plantes de haies).

Dans les secteurs repérés sur le plan ci-après, une bande de 2,00m de large sera plantée en limite séparative avec une densité au moins égale à 1 arbre et 5 arbustes par tranche de 10m².

Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 50% du pourtour du bâtiment (limitation du rayonnement, ombrage des façades et rafraîchissement (évapo-transpiration)). Cette prescription ne prend pas en compte les façades en mitoyenneté et ne s'applique pas en cas de contrainte technique avérée.

Vu pour être annexé à l'arrêté
Municipal N° **PA 317**
Pour le Maire et par délégation

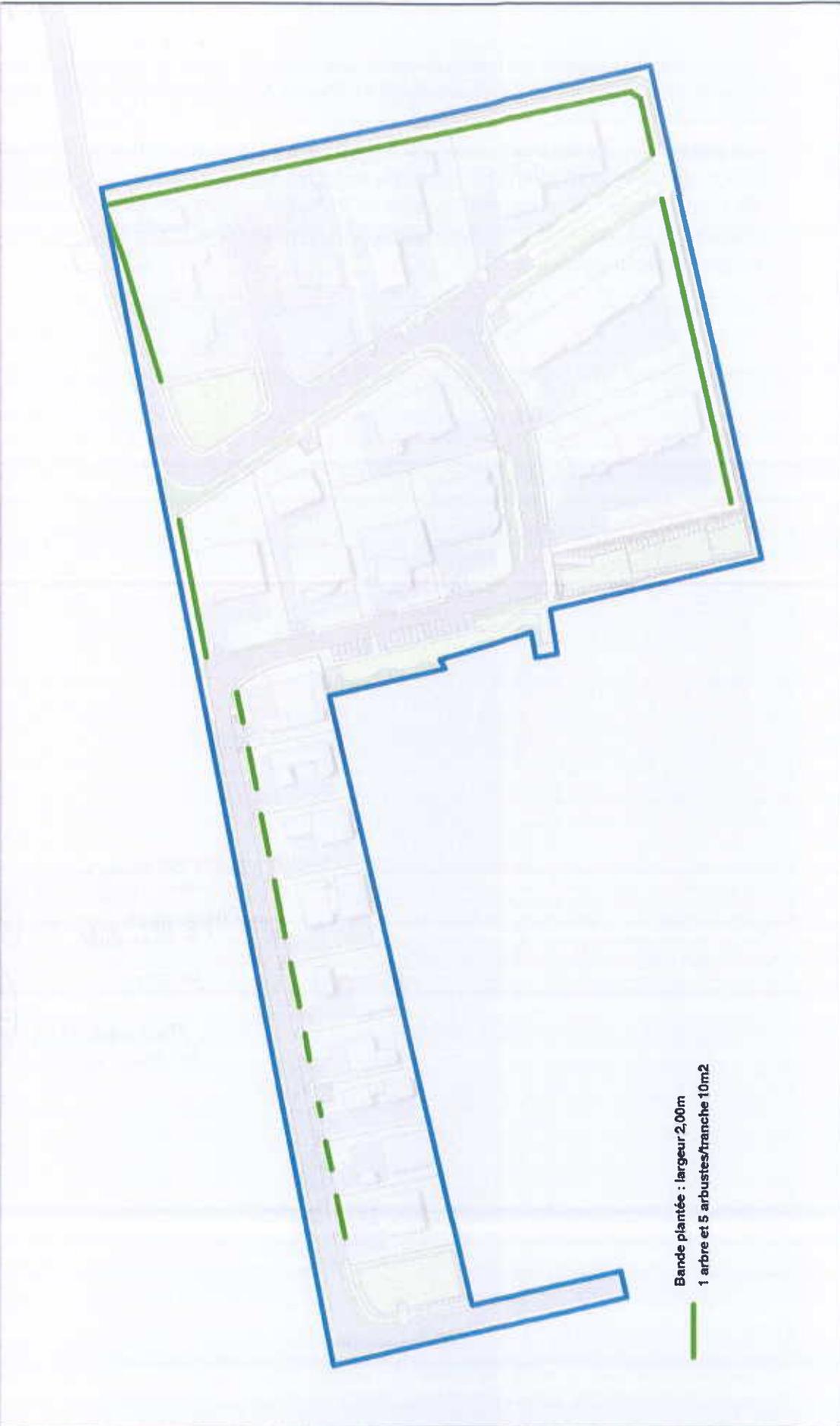
18 DEC. 2017

Le maire

Philippe LUCAS
Conseiller Municipal



PLANTATION DES MARGES



Bande plantée : largeur 2,00m
1 arbre et 5 arbustes/tranche 10m²