

DEPARTEMENT DE LA REUNION



APPEL A PROJET : Espace « Valliamé »

Pièces annexes :

I- Plan Local d'Urbanisme

- extrait du document graphique
- extrait du document graphique ABF
- règlement de la zone UT

II- Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation »

- extrait du document graphique
- règlement de la zone B3

III- Plans de la Maison Martin Valliamé

- plans de la maison (coupes, façades, ...)
- arrêté de classement

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 28 février 2019

UB

UB

UC

UC

1AUb

1AUb

UT

1AUc

17

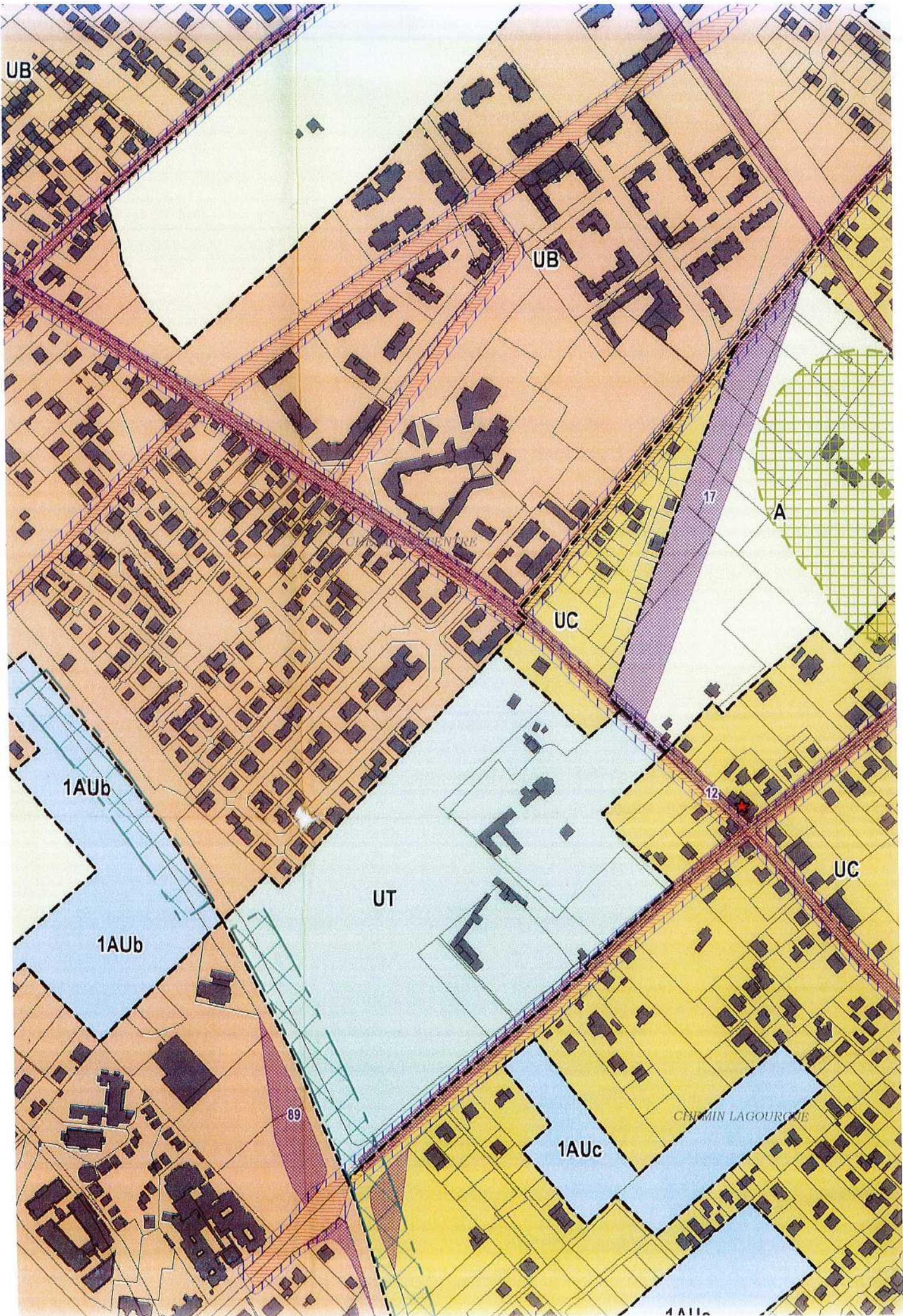
12

89

A

CHÉMIN LAGOURGNE

1AUc





ZONE UT

Cette zone correspond aux sites touristiques où sont admises les activités économiques liées au tourisme, à l'hôtellerie, restaurant, loisirs et sports

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé par arrêté préfectoral s'applique.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de ceux visés à l'article UT 2.2.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
3. Pour les terrains situés dans une bande de constructibilité interdite de 35 mètres de part et d'autre de la RN2 repérée aux documents graphiques au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, seuls sont admis les constructions, ouvrages et travaux mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme (hébergement, restauration, spa, thalasso, points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les installations liées aux travaux d'affouillement de sol et au criblage/concassage de matériaux dans le cadre du chantier d'extension du lac artificiel du parc du Colosse.

ARTICLE UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 5,50 mètres. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur, phytoremédiation, etc.),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 6 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

7.3 - Exception

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

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

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci..

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- pour les œuvres d'art, statuts, tour de guet,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

11.3 - Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1 place de stationnement minimum par logement.
2. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum pour deux chambres.
3. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions et installations d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues avec un nombre d'emplacements qui doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins (5 m² maximum), pergolas, bancs etc...

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

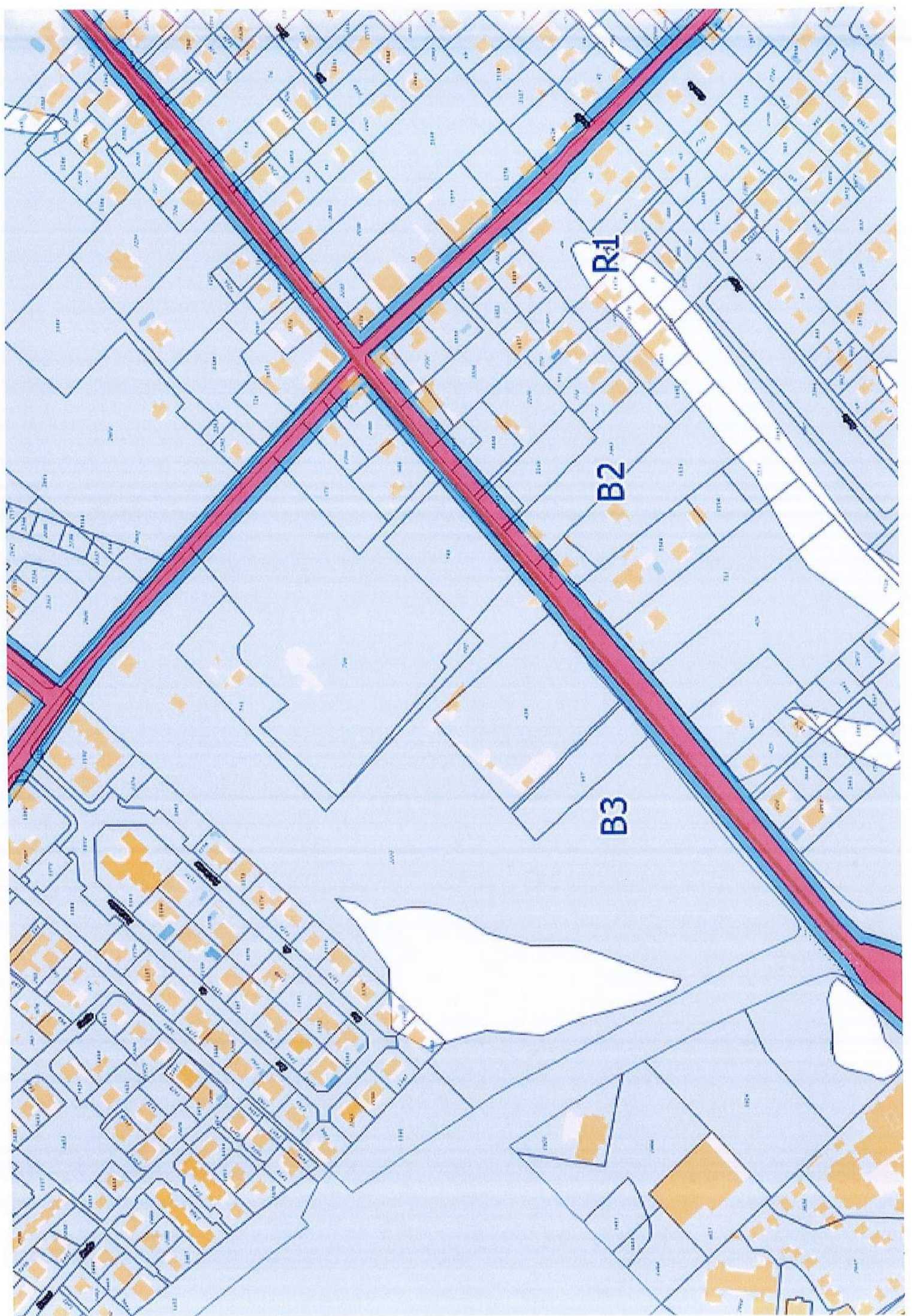
- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

**Plan de Prévention des Risques Naturels
« inondation »**

approuvé le 25 juin 2014



3.5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B3

Le zonage B3 correspond aux secteurs exposés à un aléa inondation jugé faible avec des hauteurs inférieures à 0,5 mètres et des écoulements en nappe essentiellement dus à du ruissellement pluvial.

Cote de référence : niveau atteint par une crue centennale. A défaut d'être connue, la cote de référence se situe à 0,5 m au-dessus du terrain naturel en zone B3. Au besoin, des études appropriées pourront définir la côte de référence.

Les cotes de références sont connues sur le secteur de « Bois Rouge » et reportées sur les cartes d'aléa.

3.5.1. SONT INTERDITS NOTAMMENT

De façon générale, toute construction et aménagement restreignant significativement le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation (remblais sauf ceux expressément autorisés au § 3.5.2⁶, clôtures pleines type murs, murets...).

Travaux et aménagements :

- ↳ Les constructions de plain-pied situées en dessous de la cote de référence ou faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement ;
- ↳ Les dépôts de matériaux divers susceptibles d'être emportés
- ↳ Conformément à l'article L.174-2 du code forestier, les déboisements et défrichements des pentes d'encaissement de ravines et versants supérieures ou égales à 30 degrés (telles que définies à l'article R.174-2 du code forestier). Ces prescriptions ne concernent pas les déboisements et défrichement sur ce type de terrain réalisés en accord des services compétents et concernant notamment la lutte contre des pestes végétales et des remises en terre agricole de friches. Tout déboisement ou défrichement sera interdit en période cyclonique

Constructions et ouvrages :

- ↳ La création ou l'aménagement de sous-sols ou de parkings souterrains dont l'entrée est située en dessous de la cote de référence.
- ↳ La création de nouvelles surfaces destinées à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées en-dessous de la cote de référence.
- ↳ L'utilisation de matériaux putrescibles pour tous les aménagements nouveaux situés en-dessous de la cote de référence.
- ↳ Les clôtures pleines (murets, murs, etc.) faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux.

⁶ Cf. art. R.214-1 du code de l'environnement – Rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature, relative aux remblais en lit majeur

Stockage de produits et de matériaux :

- ↳ Le stockage en dessous de la cote de référence de produits dangereux ou polluants, à l'exception de ceux destinés à un usage domestique.

Activités de loisirs :

- ↳ Création de nouveaux terrains de camping situé en dessous de la cote de référence.
- ↳ Création ou extension d'habitat léger de loisir (chalets, bungalows, cabanes démontables ou transportables ...). sous la cote de référence
- ↳ Le stationnement de caravanes habitées, ainsi que le stationnement nocturne de camping-cars sur des terrains situés en dessous de la cote de référence ;

Infrastructures et équipements :

- ↳ Sans objet

3.5.2. SONT AUTORISES

Travaux et aménagements (sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveau risque et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens et activités existants) :

- ↳ Les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements,...) afin notamment de protéger des zones déjà construites et sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa concerné.
- ↳ L'enlèvement des andains sous réserve de l'obtention d'une autorisation au titre de la police de l'eau.
- ↳ Les carrières et extraction de matériaux dans le respect des réglementations en vigueur (législation carrière), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques ;
- ↳ Les activités et utilisations agricoles traditionnelles (parcs, cultures, prairies de fauches,...), sous réserve que les déchets végétaux soient évacués, broyés sur place ou détruits, afin de ne pas provoquer d'embâcles ;
- ↳ L'exploitation forestière, à la condition expresse (dans les zones d'inondation, de crues torrentielles) que les arbres soient régulièrement élagués et que les produits de coupe et d'élagage soient évacués, broyés sur place ou détruits au fur et à mesure de l'exploitation ; cette disposition ne s'appliquant pas aux peuplements d'origine naturelle.
- ↳ Les aménagements liés à la desserte de parcelles à condition de démontrer la non-aggravation des risques naturels par une attestation fournie par le maître d'œuvre.

- ↳ Les remblais, visant à mettre hors d'eau une construction ou l'aménagement global, sous réserve de prise en compte de toutes les dispositions techniques adaptées au caractère inondable du secteur (résistance à l'érosion et à la submersion du remblai envisagé). Dans le cas de remblais au-delà de l'emprise d'une habitation, production d'une étude technique permettant de démontrer la non aggravation des conditions d'écoulement en crue au voisinage amont et aval du projet.
- ↳ Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux (bassins d'orage, bassins d'infiltration par exemple) sous réserve d'une étude hydraulique

Constructions et ouvrages :

- ↳ Les logements et toutes constructions nouvelles (y compris les extensions et les reconstructions), sous réserve de calage du plancher au-dessus de la cote de référence
- ↳ Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, à condition que ceux-ci n'augmentent pas la vulnérabilité du bâtiment aux risques naturels.
- ↳ Les réparations effectuées sur un bien sinistré ;
- ↳ Les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et ceux destinés à améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite si aucune solution de délocalisation n'existe, à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité des biens ou celles de leurs occupants.
- ↳ Les reconstructions de biens sinistrés et démolitions/reconstructions de biens sinistrés uniquement sans création de logement supplémentaire, et sous les conditions suivantes :
 - Que la construction ait été régulièrement édifiée (justificatif à produire)
 - Que l'aléa inondation ne soit pas à l'origine du sinistre.
 - Que le niveau situé sous la cote de référence soit requalifié dans une logique de vulnérabilité humaine décroissante (cf. § 5.2 de la **Pièce 1**).
 - Que les vitesses d'écoulements de l'eau sur la zone soient faibles en crue centennale, c'est à dire inférieures à 1 m/s (à faire vérifier par une étude hydraulique)
- ↳ Les parkings au niveau du terrain naturel.
- ↳ Les annexes et les garages au niveau du terrain naturel
- ↳ Les assainissements autonomes autorisés par la législation possédant les caractéristiques suivantes :
 - Clapet anti-retour entre la fosse et les drains
 - Regards situés au-dessus de la cote de référence
 - Regards non arrachables et situés hors des voies d'écoulement

- ↳ Les piscines à condition qu'elles soient balisées par des piquets non arrachables implantés au-dessus de la cote de référence.

Clôtures :

- ↳ Les clôtures, sous réserve que celles-ci soient ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique lorsqu'elles s'opposent au courant.

Activités de loisirs :

- ↳ Toute activité de loisirs à l'exception de celles mentionnées au §3.5.1 et à condition que le mobilier urbain, structures de jeux et de loisirs soient dimensionnés pour résister aux effets d'une inondation vis à vis du risque d'entraînement notamment.

Infrastructures et équipements:

- ↳ Les travaux d'infrastructures, parkings aériens, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public, notamment les travaux de desserte routière, TCSP ou piétonne, l'implantation de mobilier urbain à condition d'être ancré dans le sol, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace. Si ces travaux d'infrastructures sont susceptibles de nuire au libre écoulement des eaux ou d'accroître notablement le risque d'inondation, ils seront soumis à la procédure d'autorisation prévue aux articles L214-1 et suivants du code l'Environnement. Ils devront en outre permettre une bonne évacuation des eaux de ruissellement, et minimiser l'impact de l'imperméabilisation due à la densification sur les ruissellements urbains.
- ↳ Les aménagements de terrain de plein air, de sport et de loisirs, supportant la submersion et ne constituant pas un obstacle à l'écoulement. Ces équipements sont autorisés sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature du ou des risques soient prises dès la conception, sous réserve également de la mise en place au minimum d'une information à l'usage des futurs utilisateurs sur l'existence de risques naturels et indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde à respecter (par exemple : site interdit en cas d'alerte orange cyclonique, en cas d'alerte « fortes pluies », etc.).
- ↳ Les unités de production d'énergie renouvelable sous réserve de la production d'une étude hydraulique démontrant l'absence d'incidence négative ;
- ↳ Les stations d'épuration, dont les ouvrages sont implantés au-dessus de la cote de référence, si cette implantation correspond à un optimum au regard des critères techniques, financiers et réglementaires et sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature du ou des risques soient prises dès la conception

3.5.3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX REGLES D'URBANISME

Toutes constructions et activités futures, ou projets d'extension de constructions existantes devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- ↳ Le niveau du premier plancher destiné à l'habitation (sont exclus les garages, les terrasses et toutes autres surfaces n'ayant pas vocation à recevoir des biens

meubles sensibles) ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, doit être situé au-dessus de la cote de référence ;

- ↳ Absence de nouvelles ouvertures de tout type au-dessous de la cote de référence sauf celles expressément autorisées au § 3.5.2.

3.5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX REGLES DE CONSTRUCTION

Tout **aménagement ou toute réparation sur les constructions existantes** devra être réalisé selon les prescriptions suivantes :

- ↳ Les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;
- ↳ Les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- ↳ Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux ;
- ↳ Les équipements électriques, électroniques, micromécaniques, les brûleurs de chaudières et les appareils électroménagers devront être placés au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants) ;
- ↳ Les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence ;
- ↳ Des matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs seront utilisés pour toute partie de construction située au-dessous de la cote de référence.

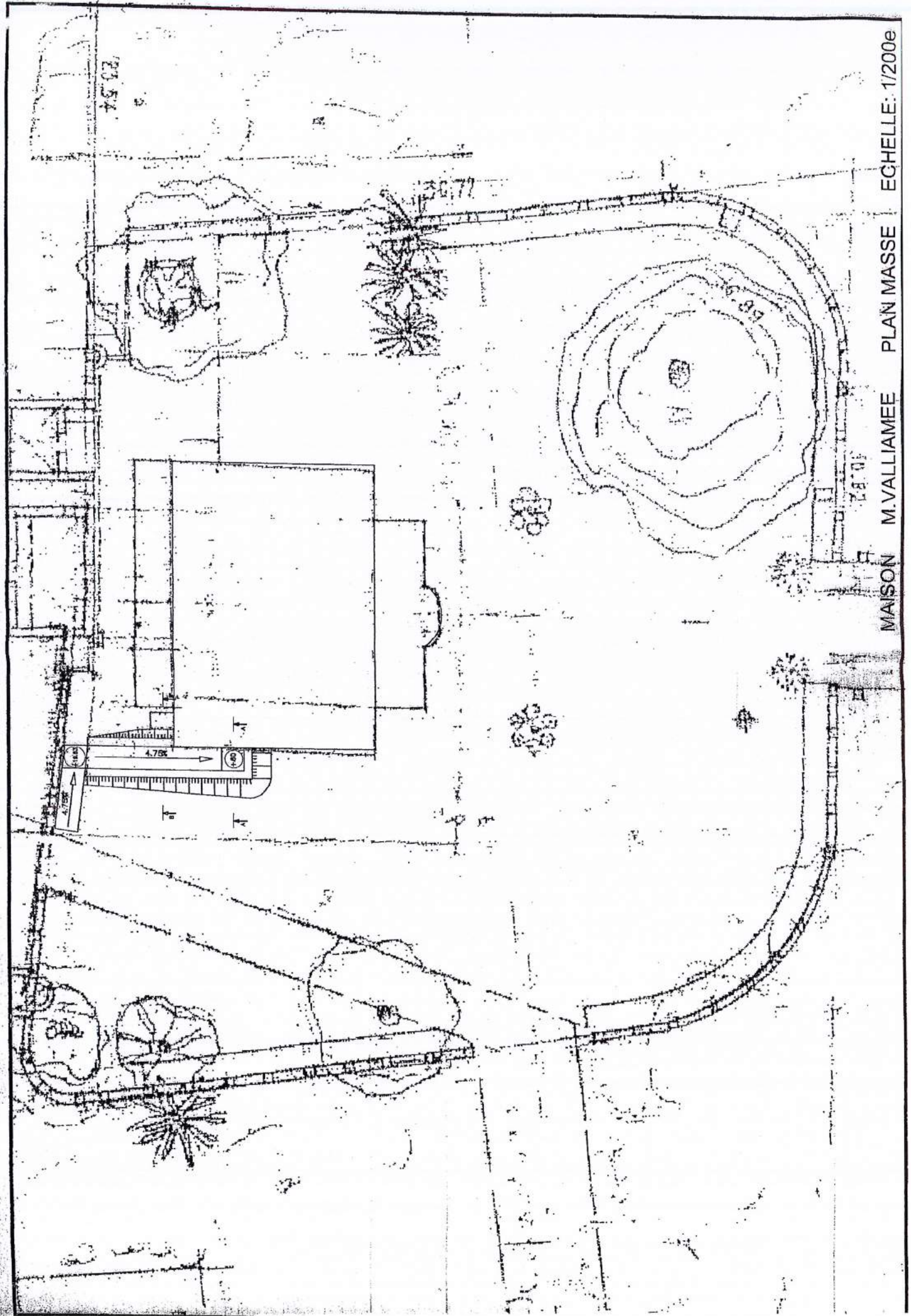
Les **constructions et activités futures** devront être réalisées selon les prescriptions suivantes :

- ↳ Les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- ↳ Les planchers et structures et les cuvelages éventuels, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- ↳ Les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;
- ↳ Les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;

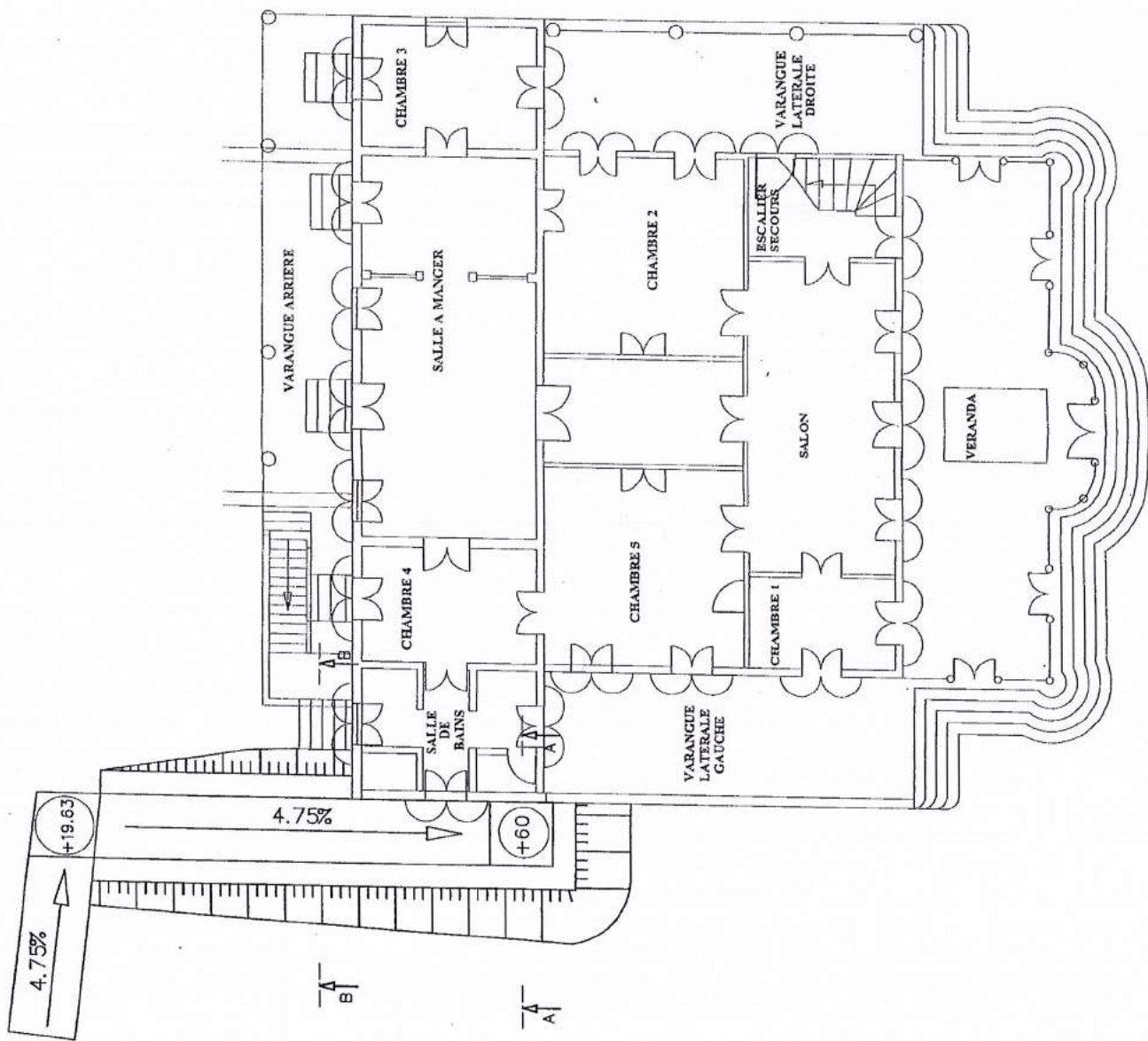
- ↳ Les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence ;
- ↳ Les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique hydrophobe ;
- ↳ Les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) doivent être dotés de dispositifs de mise hors circuit ;

Toute installation fixe sensible telles qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés à une cote supérieure à la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants). L'orifice de remplissage des cuves doit être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

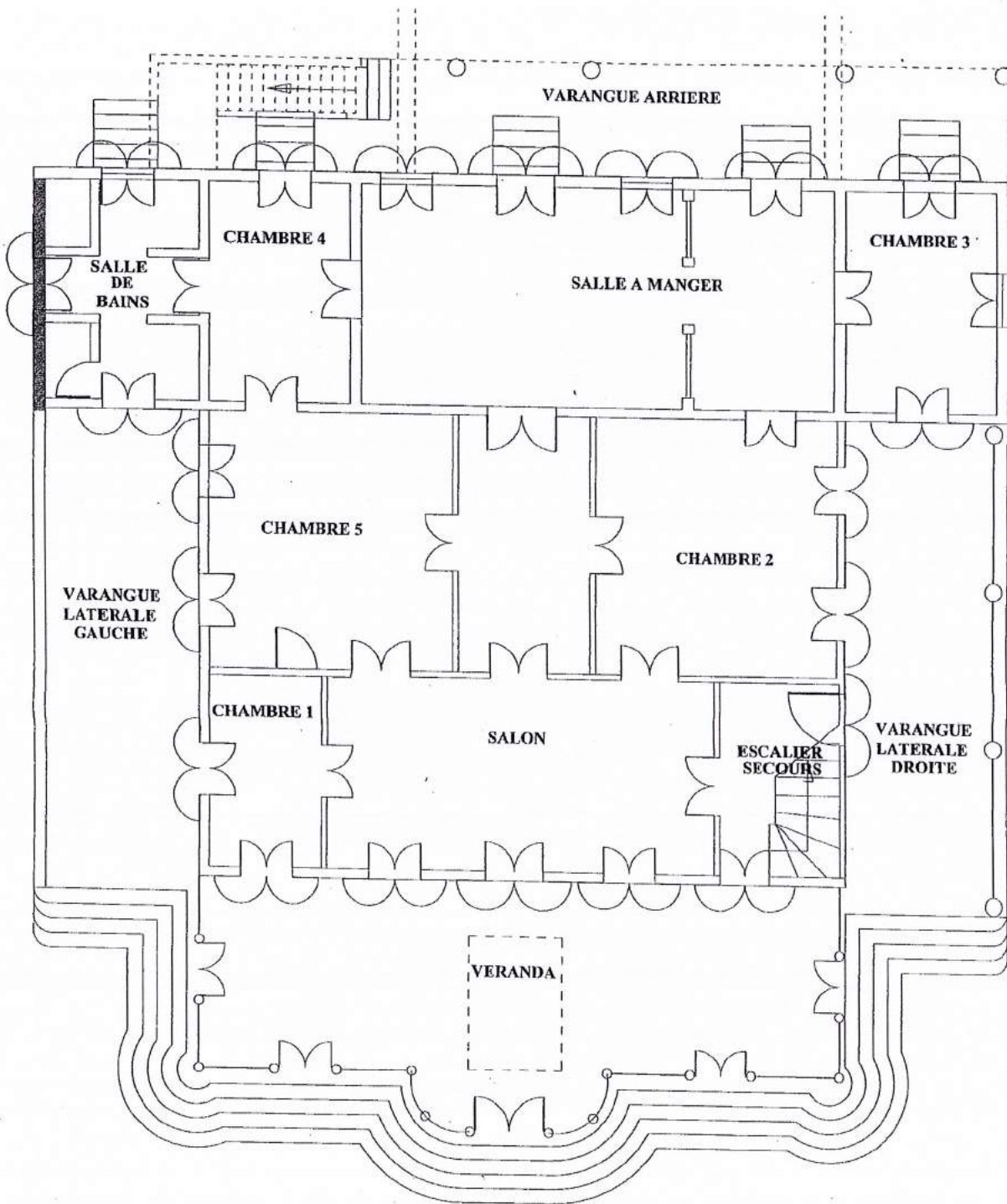
Plans de la Maison Martin Valliamé
(plans et arrêté de classement)



MAISON M.VALLIAMEE PLAN MASSE ECHELLE: 1/200e



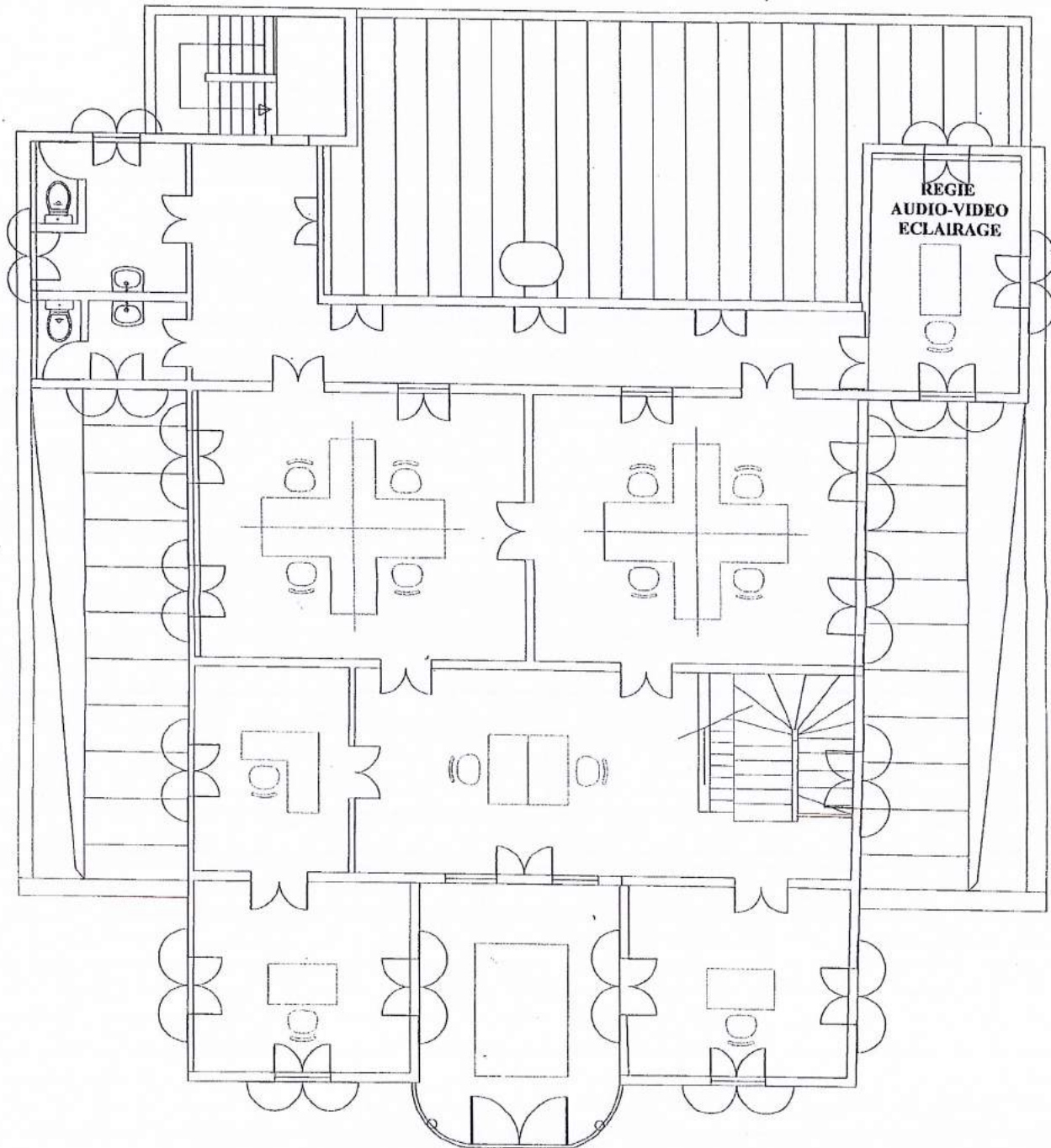
— RDC —



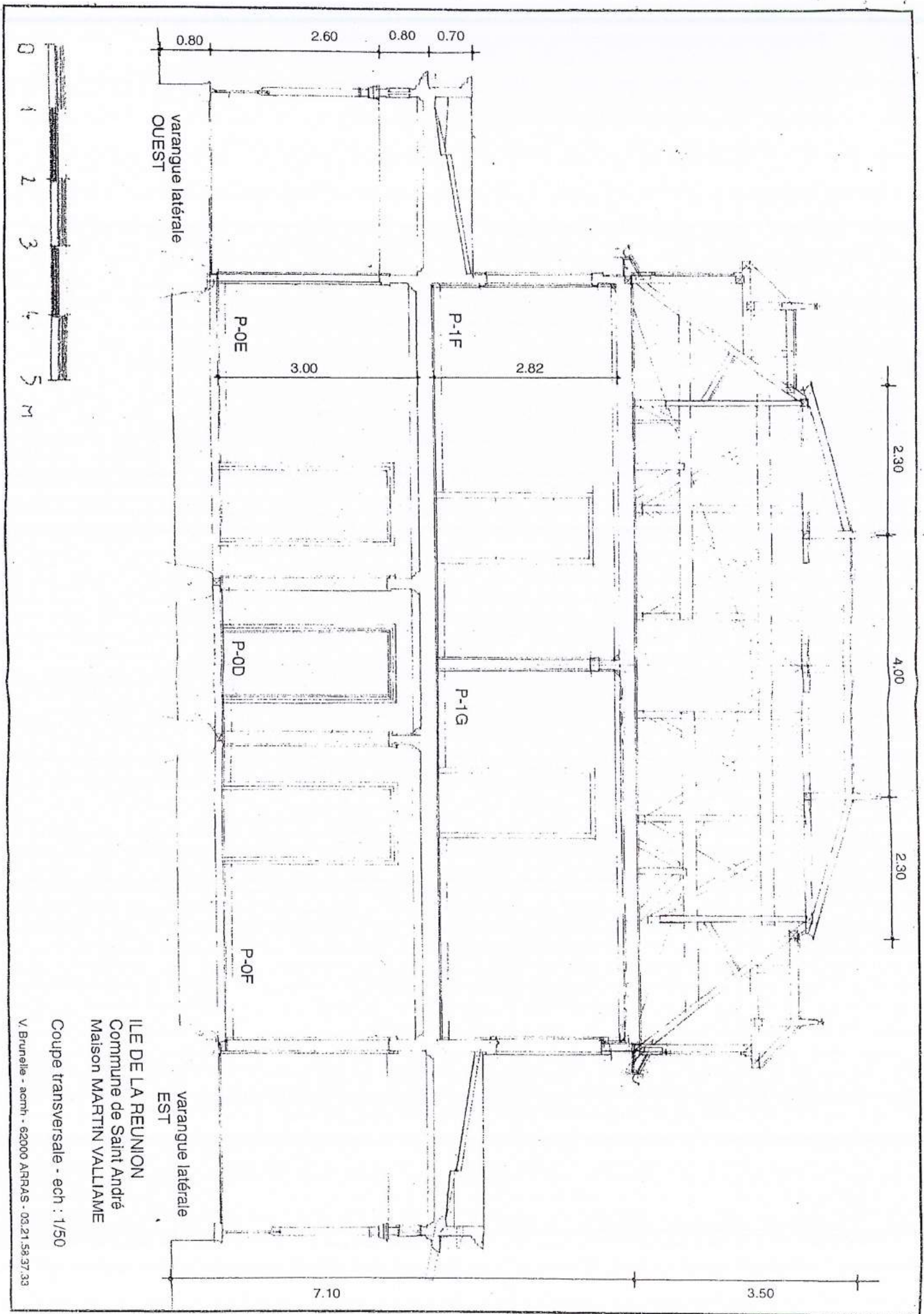
MAISON M. VALLIAMEE

ECHELLE: 1/75e

— *ETAGE* —



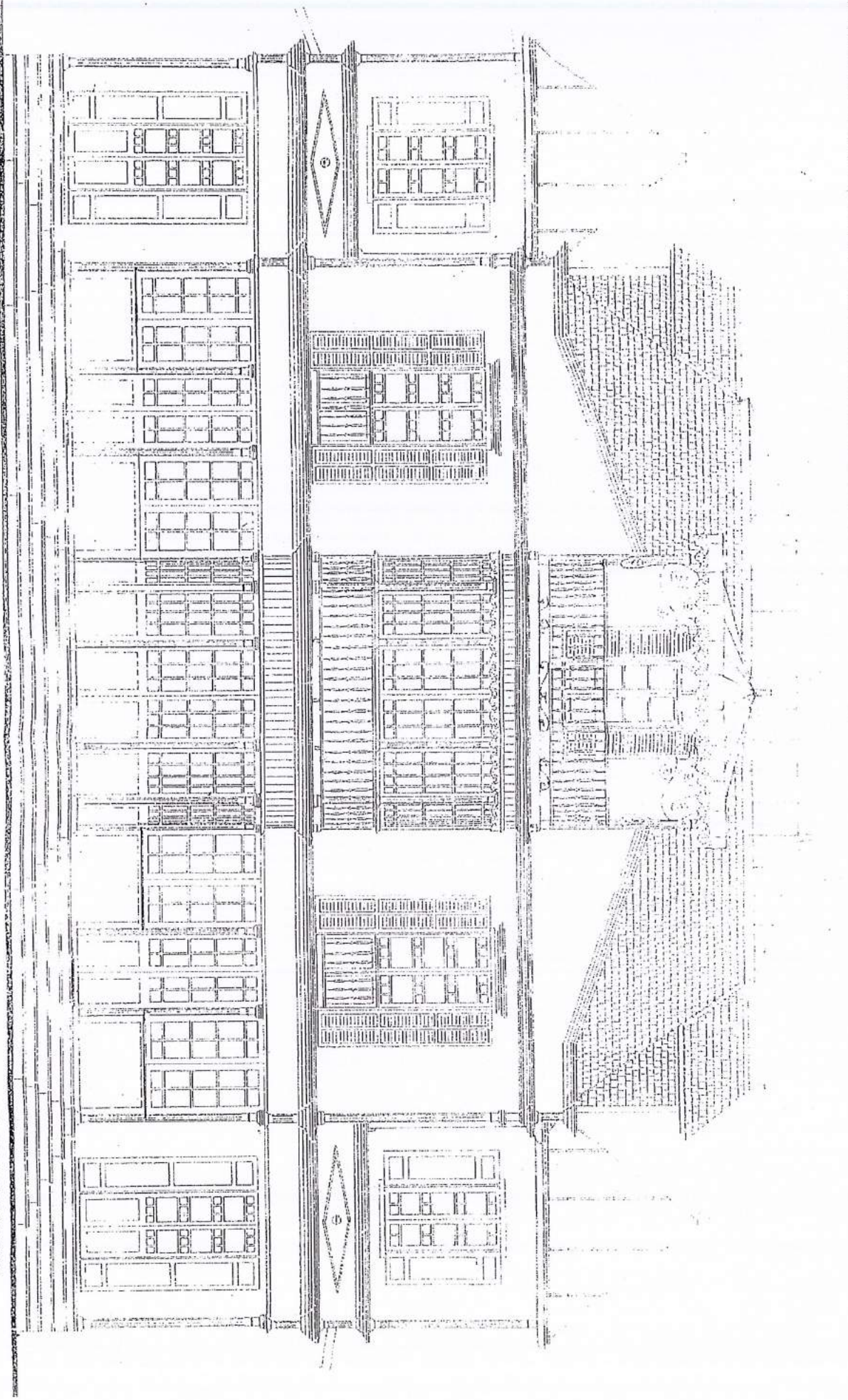
MAISON M. VALLIAMÉE
ECHELLE: 1/75e



ILE DE LA REUNION
 Commune de Saint André
 Maison MARTIN VALLIAME

Coupe transversale - ech : 1/50

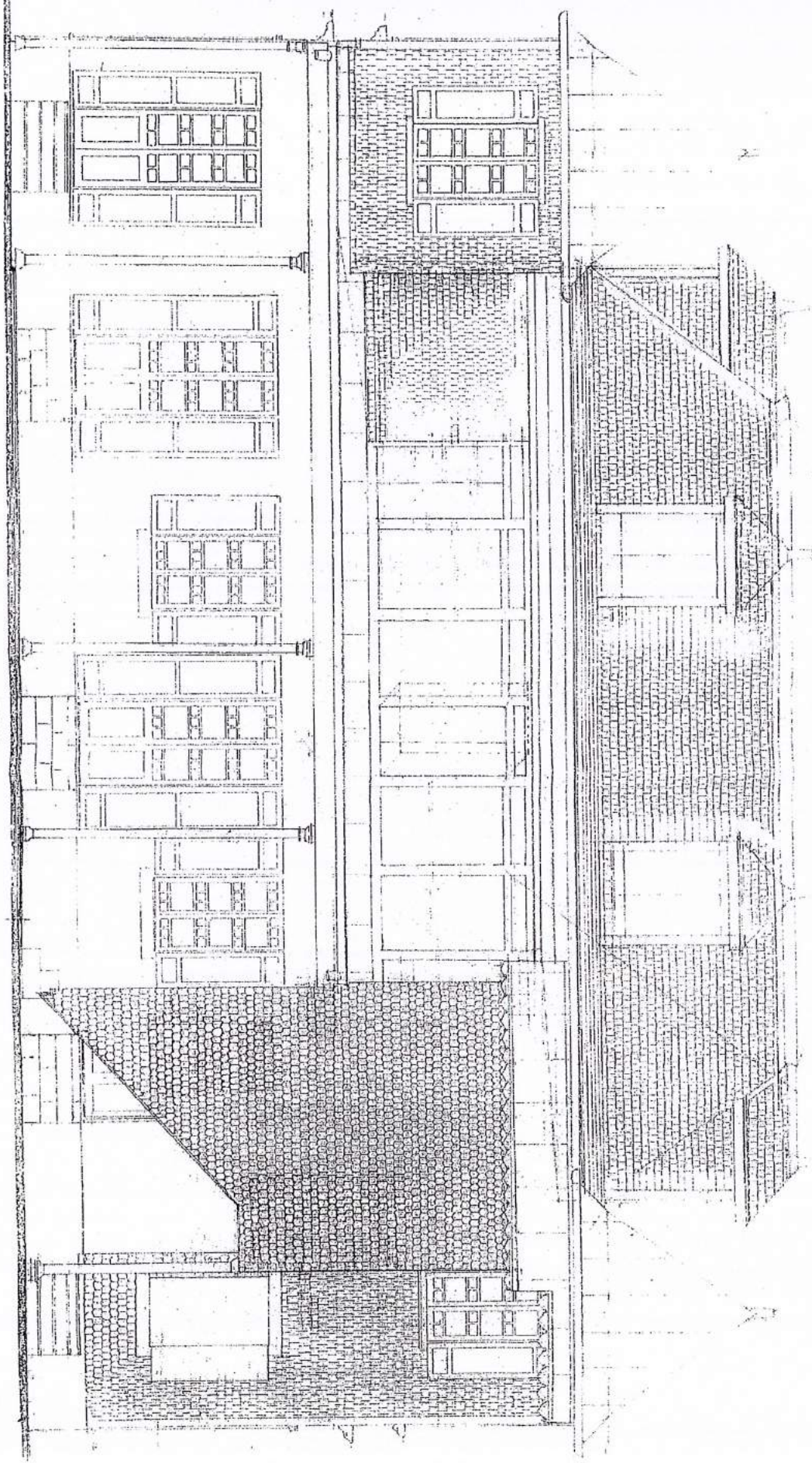
V. Brunelle - acmh - 62000 ARRAS - 03.21.58.37.33



ILE DE LA REUNION
Commune de Saint André
Maison MARTIN VALLIAMÉ

Façade Nord-Est - éch : 1/50

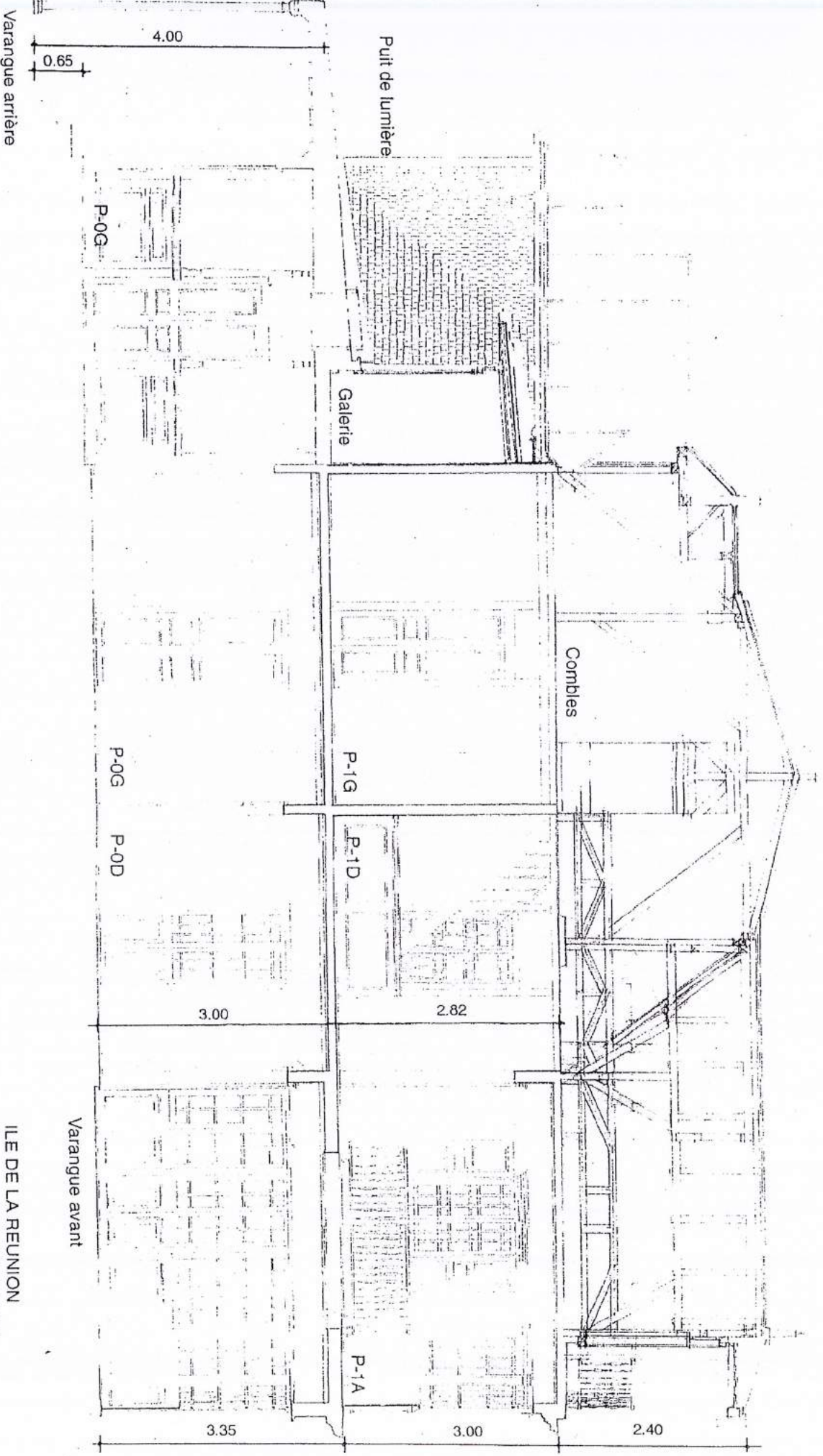
V. Brunelle - acmh - 62000 ARRAS - 03.21.58.37.33



ILE DE LA REUNION
Commune de Saint André
Maison MARTIN VALLIAME

Façade Sud-Ouest - ech : 1/50

V. Brunelle - acrmh - 62000 ARRAS - 03.21.58.37.33



ILE DE LA REUNION
 Commune de Saint André
 Maison MARTIN VALLIAME

Coupe Longitudinale - ech : 1/50

V. Brunelle - acmh - 62000 ARRAS - 03.21.58.37.33

A R R Ê T É

Le Ministre délégué à la Culture,

- VU la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, modifiée et complétée par les lois des 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et le décret du 18 mars 1924 déterminant les conditions d'application de ladite loi ;
- VU le décret n° 81-646 du 5 juin 1981 relatif aux attributions du Ministère de la Culture ;
- VU l'avis de la Commission Supérieure des Monuments Historiques du 20 juillet 1981 ;
- VU la délibération du 17 février 1983 du Conseil Municipal de la commune de SAINT-ANDRE (La Réunion), propriétaire, portant adhésion au classement ;

A R R Ê T É :

Article 1er.- Est classée parmi les Monuments Historiques, en totalité, la maison dite " Maison Martin " située chemin Lagourgue et chemin du Centre à SAINT-ANDRE (La Réunion), figurant au cadastre, Section AL, sous le n° 740 d'une contenance de 1 ha 88 a 66 ca et appartenant à la commune par acte passé le 7 et 10 décembre 1982 devant Me TREUTENAERE, notaire associé à SAINT-DENIS (La Réunion), et publié le 17 mars 1983 au bureau des hypothèques de SAINT-DENIS (La Réunion), vol. 2785, n° 19.

Article 2.- Le présent arrêté, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

Article 3.- Il sera notifié au Commissaire de la République de département et au Maire de la commune propriétaires intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

PARIS, le 15 SEP. 1983

Pour le Ministre de la Culture
et par Délégation
Le Directeur du Patrimoine

C. PATYŃ