

*Cette zone correspond principalement aux quartiers de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre ville.*

*Actuellement dominés par l'habitat individuel, ils représentent des espaces majeurs pour la mise en œuvre de la densification urbaine qui devra s'appuyer sur une mise à niveau des réseaux et l'accompagnement par un réseau de transports en commun performant.*

*On retrouve dans ces secteurs un certain nombre d'équipements, de services et de commerces de proximité qu'il convient de pérenniser.*

*Un secteur « z » est défini, correspondant à des dispositions spécifiques de la ZAC Beauséjour.*

*Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.*

*Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 9), éléments du patrimoine (article 12), zones soumises à un risque naturel (article 13)...*

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1 - Rappels**

Les constructions ou utilisations du sol sont soumises :

- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 29 janvier 2001 et dont la révision a été prescrite le 15 avril 2009
- aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques porté à la connaissance de la commune le 16 septembre 2013
- aux servitudes aéronautiques
- au Plan d'Exposition au Bruit

### **1.2 - Règle**

1. Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles visées à l'article UB 2
2. Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UB 2
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole
5. Les aires naturelles de camping
6. Les dépôts de ferrailles et les matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets
7. Les exploitations de carrières
8. Les habitations légères de loisirs
9. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.

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

---

1. Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors que l'activité est inscrite sur la liste figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I)
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, dès lors que les modifications s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir
4. Tout projet visant à créer plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social<sup>1</sup> au moins 20 % de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables.

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

---

### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de construire devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir se desservant sur la voie de desserte publique ou privée.

### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50 mètre minimum.

Pour les opérations comportant au minimum 7 logements ou 7 lots, les voiries doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres pour le double sens et 3,50 mètres pour le sens unique.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains existants à la date d'approbation du P.L.U. si la voie d'accès d'une largeur de 3,50 mètres au moins présente une

---

<sup>1</sup> A savoir du locatif social : LLTS et/ou LLS et éventuellement PLS ou accession aidée (LES ou PTZ) si leur part n'excède pas le tiers des surfaces consacrées au LLTS et LLS

longueur inférieure à 50 mètres et soit dotée d'une aire de retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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 et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

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

---

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales

### 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs. Dans les zones d'assainissement collectif, où le réseau n'est pas encore en place, des dispositions transitoires sont envisageables.

En tout en état de cause, dans les zones délimitées en assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales.

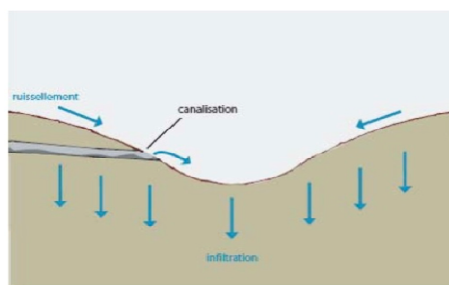
### 4.3 - Eaux pluviales

Les volumes de stockage et les débits de fuite autorisés sont les suivants (sauf contraintes techniques ou réglementaires avérées) :

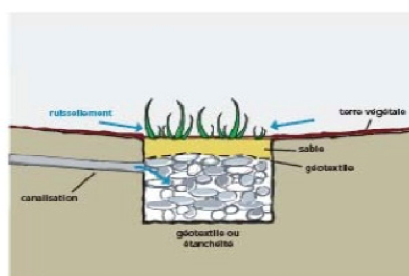
Surface de la parcelle à aménager (m2)	Volume de rétention (l)	Débit de fuite autorisé (l/s)
100	1500	1.5
200	3000	3
300	4500	4.5
400	6000	6
500	7500	7.5
600	9000	9

Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue...

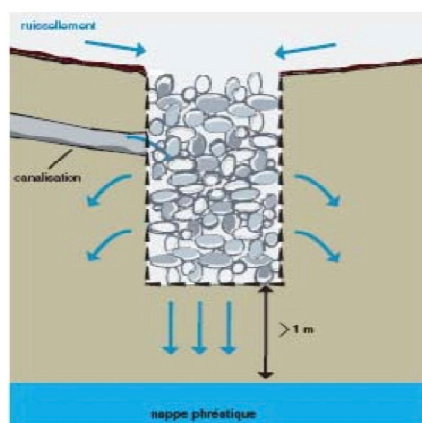
Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins. (...)



*Noue (SDEP-EGIS-2010)*



*Tranchée (SDEP-EGIS-2010)*



*Puits d'infiltration (SDEP-EGIS-2010)*

#### **4.4 - Electricité - Télécommunication**

Toute construction ou installation nouvelle doit être préférentiellement raccordée en souterrain depuis le domaine public. Le raccordement souterrain est obligatoire quand le réseau public est lui-même enterré.

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ou privées ainsi qu'aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée.

##### **6.2 - Règle**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement, hors de la 2x2 voies.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 35 mètres de l'axe de la 2x2 voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes express, déviations, routes classées à grande circulation), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 100 mètres de l'axe des routes express et déviation et 75 mètres des routes à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

### **6.3 - Exceptions**

1. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement, hors de la 2x2 voies.
2. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent
3. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal d'1,00 mètre par rapport à l'alignement.
4. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - Règle**

1. Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives
2. Une distance minimale de 3 mètres sera réservée entre deux corps de bâtiments implantés en limite séparative
3. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades
4. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

## **7.2 - Exceptions**

1. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement : tout élément de protection de façade, les accès, les perrons non clos, les balcons, dans la limite de 1,00 mètre à partir de la façade et sous réserve des dispositions prévues au Code Civil, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme
2. Les ouvrages de stationnement enterrés peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives
3. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent
4. Nonobstant ces dispositions, la surélévation d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale
5. Les piscines et bassins peuvent s'implanter avec un recul minimal d'1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

---

### **8.1 - Règle**

La distance entre deux constructions doit respecter un minimum de 3,00 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **8.2 - Exceptions**

1. Le recul peut être inférieur pour les équipements d'intérêt collectif, liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, des vélos, dès lors que les normes ou conditions de fonctionnement l'imposent.
2. Les piscines et bassins peuvent s'implanter à une distance minimale d'1,00 mètre par rapport aux constructions.
3. Sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les simples débords de toiture définis dans l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale autorisée de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de l'unité foncière
2. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés
3. Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division

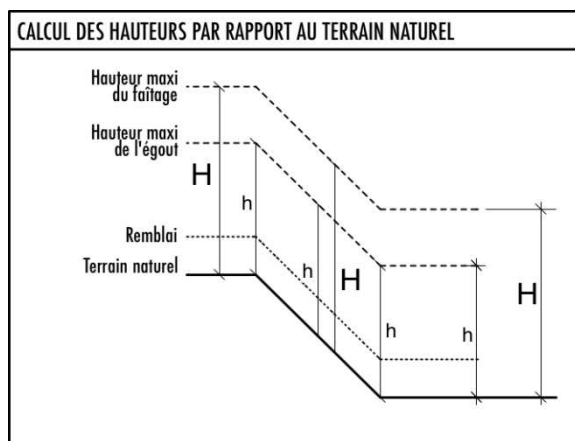
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

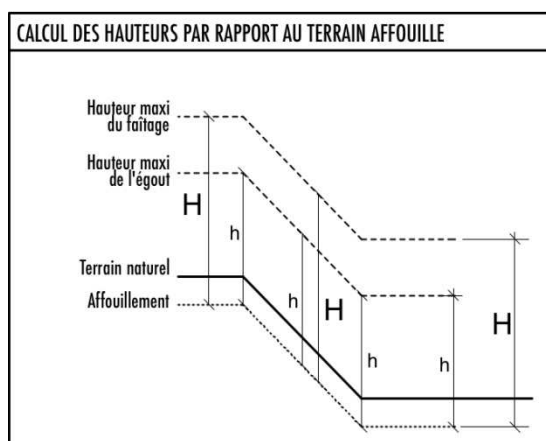
### 10.1 - Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement soit :

- par rapport au sol naturel avant travaux en cas de non modification de celui-ci ou en cas de remblai



- par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



## **10.2 - Règle**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 12,00 mètres à l'égout du toit
  - 15,00 mètres au faîtage
  - 13,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
2. La hauteur maximale des affouillements de sol doit être inférieure ou égale à 1,50 mètre, excepté dans le cas de cave, de garages enterrés, de stationnement sous bâtiment, de fosses d'ascenseur et de piscine. Elle peut être portée ponctuellement à 3,00 mètres, dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 15 %.

## **10.3 - Exceptions**

1. En cas de réalisation d'étage en attique, l'égout de ces éléments n'est pas prise en compte dans le calcul des hauteurs
2. Les équipements publics de superstructure dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés des règles de hauteur
3. Dans le cas de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée, une surhauteur de 0,50 mètre est autorisée.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 - Conditions générales**

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes (traitement du terrain, les clôtures, le jardin, 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...)
- par le respect de la Réglementation Thermique applicable pour les logements (RTAADOM)

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

- en respectant le décret 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions (cf annexe)
- 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)

### **11.2 - Sont interdits**

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



### **11.3 - Façades**

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les façades latérales et les murs pignons doivent être traités avec la même qualité et le même langage architectural que les façades principales.

La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, et les grandes surfaces vitrées, sont interdites, à moins qu'elles soient accompagnées de dispositifs permettant de gérer les apports solaires.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau doivent apparaître sur les plans des façades et des toitures et faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### **11.4 - Toitures**

Les toitures ou parties de toiture devront présenter une orientation favorable à l'implantation d'un chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les toitures en pente devront représenter au moins 50 % de l'emprise de la construction. Les pentes seront inférieures à 100 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits. Les ouvertures de toiture seront limitées en nombre et en surface.

Un seul niveau sous combles est autorisé.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et du soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

### **11.5 - Les clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,90 mètre pour les terrains en pente ; les grilles devant avoir une hauteur minimale de 1,40 mètre et les clôtures une hauteur maximum de 2,00 mètres
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les clôtures devront préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie.

Les grilles réalisées en fer à béton ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes réalisées en maçonnerie est de 2,00 mètres.

Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés, les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximum de 4,00 mètres.

### 11.6 - Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00 mètres d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redan de 1,00 mètre minimum doit être réalisé et faire l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00 mètres par tranche de 30,00m mesurés dans le sens de la pente.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 – Conditions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette.

### 12.2 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent avoir, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.

### 12.3 - Normes de stationnement

#### *Stationnement des véhicules légers*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Destinations	Unité de référence	Nombre
<b>habitation</b>		
logement	Surface de Plancher ≤ 100 m <sup>2</sup>	1 / logement
	Surface de Plancher > 100 m <sup>2</sup>	1,5 / logement
<b>hébergement</b>	3	1
<b>commerce, bureau, artisanat</b>	100 m <sup>2</sup>	1
<b>industrie</b>	100 m <sup>2</sup>	0,5
<b>exploitation agricole et forestière</b>	par bâtiment	2
<b>entrepôt</b>	100 m <sup>2</sup>	0,5
<b>service public ou d'intérêt collectif</b>		
administration et assimilés	100 m <sup>2</sup>	1,5
établissement d'enseignement 1 <sup>er</sup> degré, maternelle	par classe	1
établissement d'enseignement second degré	100 m <sup>2</sup>	1
université	150 m <sup>2</sup>	1
établissement de santé	par lit	1
salle de spectacles, discothèque, autres activités culturelles	100 m <sup>2</sup>	1,5
équipement sportif, gymnase, piscine ouverte au public	100 m <sup>2</sup>	1,5
autres équipements recevant du public, lieu de culte, salle polyvalente	100 m <sup>2</sup>	1

<b>lotissement</b>		
habitation, activités et autres	pour 5 lots	1

### *Stationnement deux-roues*

habitation > 2 logements	1 place par logement
hébergement	1 place pour 6 chambres
commerce, artisanat, activités, entrepôt, service public	1,5 place / 200 m <sup>2</sup> de SP
surface commerciale (surface supérieure à 500 m <sup>2</sup> )	1 place / 15 places de stationnement de véhicules légers
école primaire	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
collège	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
lycée	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP

### **12.4 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 100 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UB 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**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès

1. Au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace libre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'au moins un arbre haute-tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux places
3. Au moins 25 % de la surface de la parcelle doit être perméable.

#### **13.2 - Plantations**

1. Les espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes dont la liste est disponible sur le lien suivant sont strictement interdites ([www.especesinvasives.re](http://www.especesinvasives.re))
2. De manière générale, il convient de privilégier les essences adaptées au contexte climatique (ensoleillement, hygrométrie, température, pluviométrie, nature de sols)
3. Les plantations participeront au confort climatique de la construction par la création d'une marge plantée de 2,00 mètres minimum sur au moins 75 % 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

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

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Rappel :

Les constructions doivent respecter la RTAA-DOM

(<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/reglementations-thermique-r162.html>)

Plaquette de présentation en annexe 3.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Tout projet devra prévoir les réservations et fourreaux en attente pour le passage de câbles de télécommunications dédiés aux NTIC.