

Dispositions applicables à la zone Ug et AUg

Préambule

La **zone Ug** est une zone urbaine mixte générale. Cette zone a vocation à être occupée plus largement, sans pour autant qu'une forte densification soit attendue.

La **zone AUg** est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au présent Eco-PLU, dont les prescriptions et principes d'aménagement sont à respecter.

En cas de points de conflits entre le règlement de l'Eco-PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le présent règlement prévaut.

L'urbanisation de la zone AUg n'est possible qu'après réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou pour partie lorsqu'elles sont identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les opérations d'aménagement nécessitant la création ou le renforcement d'équipements publics sont réalisées par :

- La création d'une Zone d'Aménagement Concerté publique ou privée.
- La conclusion d'un Projet Urbain Partenarial.
- Un ou plusieurs permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ug1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par un aléa inondation et/ou mouvement de terrain ou par un aléa submersion marine et/ou recul du trait de côte considérés dans un Plan de Prévention Risques en vigueur.

Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics :

- Les constructions et aménagements destinés aux services publics et équipements d'intérêts collectifs.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- Les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ou tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes (à hauteur de 20 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU).

Des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser doivent être mises en œuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre. L'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être conservés.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Destinations interdites (nouvelles constructions)	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*
---	---	----------------------	---	--------------------------------------	----

		Ug / AUg
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		

Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et le commerce de détail sont autorisées, si la surface de plancher n'excède pas 1 000 m².	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, si la surface de plancher n'excède pas 1 000 m².	
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*

Condition :	
Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X
Terrain de camping et de caravanning	X

ARTICLE Ug2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA...).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

Pour les opérations de plus de 10 logements aidés un étage supplémentaire est possible.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des projets intégrant des cellules d'activités (artisanat, commerce), prévoir au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation préférentielle à l'étage.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ug3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles (sauf clôtures) doivent être implantées à 3 m minimum de l'emprise des voies routières et à 1 m minimum pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 5 m maximum au faîtage.

Dispositions particulières

Dans le cas de voies piétonnes, le recul minimum est de 2 m par rapport à l'alignement.

Les débords dans la marge de recul sont autorisés sur 1 m.

Le long des Routes Nationales 1, 2 (entrée ouest) et 3, les constructions nouvelles à usage de commerce et de services doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'emprise de la Route Nationale.

Pour toute autre construction d'une autre destination ou sous destination, cette distance est portée à 30 m minimum. Toutefois, elle peut être de 10 m de l'emprise de la Route Nationale sous réserve de la mise en œuvre de solution technique permettant de se protéger du bruit.

Un dégagement de visibilité est obligatoire à l'angle de deux voies sauf en présence de bâtiments patrimoniaux.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Sur les limites séparatives, l'implantation des constructions devra se faire au maximum sur 70% du linéaire de chacune des limites.

Dispositions particulières

Par ailleurs, lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est réduite à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

Pour les transformateurs EDF, en cas de retrait, celui-ci pourra être réduit à 1 mètre.

Les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont en retrait de 2 m minimum.

L'implantation des piscines enterrées est libre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Règle générale

Entre deux constructions implantées sur une même unité foncière, le retrait minimum autorisé est fixé à 3 m pour les logements individuels et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour conserver une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières inférieures ou égale à 150 m²,

- 70% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 250 m²,
- 50% de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières supérieures à 250 m².

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations à mixité sociale comportant plus de 10 logements aidés et/ou dans le cas où le coefficient de biotope dépasse 70 %, la hauteur peut être portée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.

Un étage en attique est autorisé et doit respecter une hauteur maximale des constructions à 13 m au faîtage. En cas de toiture mono-pente le faîtage se trouve en cœur d'opération. La hauteur à l'égout de cet étage en attique n'est pas réglementée. Dans la bande de 2 m de retrait par rapport aux étages inférieurs, la hauteur à l'égout des pergolas ou la hauteur des claustras n'est pas plus haute que la hauteur de l'égout de l'étage en attique. Les espaces extérieurs en attique ne sont pas couverts sauf par des toiles. Les claustras, pergolas et toiles de ces espaces en toiture terrasse accessibles sont autorisés sur 50 % maximum de la surface de la terrasse.

Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est de 6 m et de 9 m au faîtage.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions nouvelles n'excèdera pas 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma A de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, paraboles, ...) peuvent être autorisées au-delà des hauteurs définies ci-dessus dès lors qu'ils sont situés, de préférence, en cœur d'îlot et non en façade sur rue.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les hauteurs maximales de la construction nouvelle sont augmentées de la surélévation exigée par ledit PPRN.

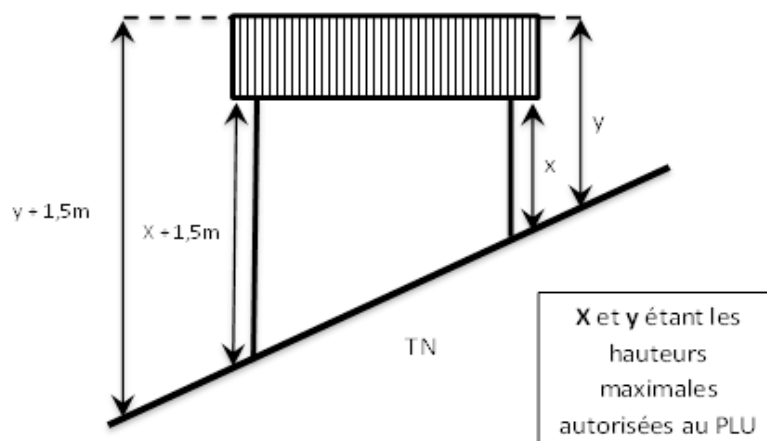
La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.

En cas de surtoiture ou de toiture végétalisée, les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage des constructions nouvelles sont augmentées de 50 cm.

Dans le cadre de constructions existantes ne respectant pas les présentes règles de hauteur des constructions, l'extension des bâtiments reste autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains en pente, il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.



Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple et ou possibilité de construction sur vide sanitaire partiellement) et non l'inverse.

ARTICLE Ug4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1/ Aspects des constructions

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux...).

Sont souhaités les doubles peaux et l'intégration d'éléments végétaux sur les façades (balcons jardinières, double peau végétale, ...).

Les façades commerciales sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles doivent intégrer des protections climatiques (auvent pare-soleil horizontal et vertical, store...).

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 l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (cf lexique du titre I du présent règlement) couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. Par ailleurs :

- Si la portée du toit est d'une longueur inférieure ou égale à 10 m, le toit doit avoir une pente théorique minimum de 20 %.
- Si la portée du toit est d'une longueur supérieure à 10 m, la pente théorique du toit doit être comprise entre 20 et 30 %.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des extensions représentant moins de 30% des volumes existants, peuvent avoir une pente différente ne dépassant pas 100%.

Les toitures des constructions à destination d'habitation pourront être en mono-pente si la portée du toit est inférieure ou égale à 7 mètres.

A partir de 60 % d'emprise au sol, les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, ...).

Pour les lotissements de plus de 5 logements, il est exigé une couleur de teinte unique pour les toitures de tous les bâtiments.

Lorsque la toiture présente une pente théorique supérieure à 30 % et une hauteur à l'égout du toit supérieure ou égale à 6 m le toit doit comporter 4 pans.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

La pente des toitures peut être étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

2/ Performance énergétique

D'une manière générale toutes nouvelles constructions et extensions à vocation de logements doivent respecter les dispositions de la Réglementation Thermique Acoustique et Aération applicable à la Réunion. (Décret n°2009-424 du 17 avril 2009 modifié).

Notamment les ouvertures orientées Nord et Ouest doivent être protégées du rayonnement solaire (auvents, brises soleil horizontaux et verticaux, doubles peaux, varangues...).

Les panneaux solaires et photovoltaïques au droit de l'espace public sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés ou en sur imposition et parallèles aux toitures à pente ou en retrait de 2 m minimum des façades en toiture terrasse.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire produite par énergie solaire prioritairement thermique plutôt que photovoltaïque.

Les activités nécessitant de l'eau chaude sanitaire sont soumises aux mêmes règles.

Les constructions veillent à limiter les consommations énergétiques dans leur ensemble, assurant notamment une ventilation naturelle des locaux et une isolation adaptée.

Cette ventilation naturelle des constructions devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adaptée à l'aérologie du secteur.

Les toitures de teintes claires pourront être préférées à d'autres teintes pour éviter l'échauffement et les orientations de toiture privilégiées en pente nord pour les constructions nouvelles afin de maximiser la production d'énergie photovoltaïque.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 m, hormis pour les éléments ponctuels d'entrées, et doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée.
- Soit d'une clôture maçonnée (pierre ou enduit) d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux. Ils peuvent comporter une grille.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Eco-PLU, les clôtures doivent obligatoirement être uniquement constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une clôture végétalisée ou d'une clôture végétalisée seule.

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

4/ Les boîtes aux lettres

Pour les constructions nouvelles nécessitant plus de 5 boîtes aux lettres (création d'au moins 5 logements et/ou locaux professionnels), un espace aménagé est à réaliser à proximité immédiate de la voirie publique de desserte de l'opération. Cette zone, si elle est extérieure, doit être protégée visuellement de l'espace public (claustras, haie végétale, etc...). Pour les autres constructions, les boîtes aux lettres peuvent être intégrées au bâti ou aux clôtures.

Dans les lotissements d'habitat individuel, elles sont regroupées 2 par 2 si les voiries de desserte du lotissement sont ouvertes au public. Dans le cas contraire, elles sont regroupées à l'entrée du lotissement avec un aménagement spécifique, à proximité immédiate de la voie publique de desserte du lotissement.

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Dans les opérations de plus de 25 logements, le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

6/ Eco-responsabilité (recommandations)

Les projets veillent à limiter leur impact sur l'environnement. Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique.

ARTICLE Ug5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculé à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisé par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum avec au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.
- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

Si le coefficient de biotope dépasse 70 %, une hauteur dérogatoire à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et une hauteur de 15 m au faîtage est autorisée.

Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

2/ Autres règles

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement sont à végétaliser et à planter d'arbres ou d'arbustes.

Les façades non mitoyennes de plus de 10 m de long dans les unités foncières de plus de 150 m² doivent compter sur au minimum 50 % du linéaire de la façade une bande d'espace vert de 2 m de large au minimum ou d'un traitement végétalisé de la façade.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d'essence locale indigène et/ou endémique ou de palmiers pour 50 m² minimum.

Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1 m à 5 m des emprises publiques), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de palmiers toutes les 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous forme de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles sont délimités par des haies paysagères.

Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (pavés au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation.

Les parcs de stationnement aériens et les bâtiments doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère (1,5 m de largeur minimum).

Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

Sont interdits les terrassements prévus au paragraphe k de l'article R.421-19 et f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE Ug6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Les stationnements perpendiculaires aux voies publiques sont interdits.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m ² de surface de plancher
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,5 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces	1 place par tranche de 50 m ² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m ² surface de plancher.	
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres puis 0,5 place par chambre au-delà.	1 m ² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200 m ² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m ² par chambre supplémentaire.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m ² de surface de plancher
Equipements et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m ² de surface de plancher pour les autres établissements

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-dessus.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées dans le tableau ci-dessus appliquées uniquement au projet d'extension.
Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
3. Pour les changements de destination : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues dans le tableau ci-dessus.
Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe ci-dessus en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30 %. Pour les opérations qui se situent à moins de 200 m du Transport Collectif en Site Propre, l'obligation de stationnement est réduite de 30 %.

Les parcelles uniquement accessibles à pied ou les parcelles de moins de 150 m² dont la largeur sur voie est inférieure à 8 m à la date d'approbation du présent PLU n'ont pas d'obligation de stationnement.

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016.

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ug7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Les voies en impasse de plus de 60 m de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. En cas d'impossibilité technique avérée (forte pente, foncier trop exigu, ...), et lorsque la voie ne dessert pas plus de 10 logements et que les dispositions relatives à l'accès des secours sont respectées (borne incendie en particulier), l'obligation d'aménager cette aire de retournement pourra être levée (sous réserve que les déchets ménagers puissent être déposés au bout de l'allée, sur un espace accessible au véhicule de collecte).

Les voies de desserte nouvelles, y compris les voiries à l'intérieur de l'unité foncière (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nouvelles desservies uniquement par des voies piétonnes) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement (procédure de lotissement, PA, PC et PC valant division) entraînant la création de nouvelles voies au sein de cette opération, si la voie créée dessert plus de 5 logements et/ou (locaux professionnels) la voie doit faire une largeur minimale de 5 m comprenant 0,5 m minimum de largeur pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les voies ayant une chaussée supérieure ou égale à 6 m, elles doivent également disposer d'un aménagement sécurisé (en dehors de la chaussée) pour les liaisons douces et doivent être plantées d'une haie paysagère avec un arbre de haute tige au minimum tous les 25 m.

ARTICLE Ug8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)