ZONE Ub

Cette zone mixte correspond au périmètre de la ZAC du Ruisseau-Bois de Nèfles dont l'achèvement des derniers programmes de construction est imminent.

*Il existe 5 secteurs **Ub1**, **Ub2**, **Ub3** dont les hauteurs admises diffèrent.*

*Il existe un secteur **Ub4** destiné aux équipements d'intérêt collectif.*

*Il existe un secteur **Ub5** correspondant à la zone non aedificandi liée à la présence des ravines et talweg.*

.

ARTICLE Ub 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.130-1 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 avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel (zone bleue et zone rouge), le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges
5. La création ou l'extension de carrières.

6. En secteur **Ub4**, Les constructions, ouvrages et travaux non liés à la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général.
7. En secteur **Ub5**, toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 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 R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

A l'exception du secteur **Ub5 :**

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé (zone rouge) délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen (zone bleue) délimités aux documents graphiques, la reconstruction est autorisée sous réserve de mise en œuvre des prescriptions du PPR.

En secteur **Ub5,** seules sont autorisés les chemins piétons et les voies d'accès permettant aux services d'entretenir les lits et remparts des ravines, sous réserve de protection contre l'érosion du bord de la ravine.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

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

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. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération 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.

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.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines 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 3,50 mètres et être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

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 puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum et être équipées de trottoirs lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle 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

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

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 Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

Sans objet en secteur **Ub5.**

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

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. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait libre par rapport à l'alignement.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- pour les piscines,
- 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 les équipements techniques 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,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

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 au minimum 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 pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 20 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 1,90 mètre.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 1,90 mètre.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus 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,
- pour les équipements techniques 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,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent,
- pour les dépendances qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

8.1 – Définition

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

8.2 - Règle générale

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 1,90 mètre.

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- 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 de la construction,
- pour les équipements techniques 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,
- pour les piscines.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma). De plus, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité, la hauteur maximale doit être mesurée sur la façade la plus grande.

Le sous-sol se trouve par définition en dessous de la surface du sol final et n'entre pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux. Cependant s'il est enterré sur moins de 3 côtés et destiné à être habité pour partie, il sera comptabilisé comme un niveau à part entière (R).

10.2 - Règle générale

Sans objet en secteur **Ub5.**

A l'exception des secteurs **Ub1**, **Ub2**, **Ub3**, **Ub4** et **Ub5**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 15 mètres au faîtage
- R+2 +C

En secteur **Ub1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage,
- R+2

En secteur **Ub2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage,
- R+1+C

En secteur **Ub3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage,
- R+1

En secteur **Ub4**, la hauteur maximale absolue des constructions est fixée à 8 mètres.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

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.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

11.1 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale.

A l'exception des secteurs **Ub4** et **Ub5**, il est imposé :

- de réaliser des clôtures n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf pour les équipements publics pour lesquels cette norme est portée à 3 mètres.
- de réaliser des parties pleines n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur
- d'ajourer les parties supérieures

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

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.).

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places

de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur) :

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.

   Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m² de SHON. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour une chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements de petite enfance et d'enseignement : 5 places par crèche ou garderie, 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Pour les équipements sportifs : 5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour celles supérieures à 500 m².
6. Pour les salles de spectacles et de réceptions : 1 place de stationnement pour une capacité 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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

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

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 deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux-roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

Sans objet en secteur **Ub5.**

13.1 - Espaces libres

A l'exception des secteurs **Ub4** et **Ub5** :

- au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable
- Au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

En secteur **Ub4** :

- au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable
- Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver

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 terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 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.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.