

Construction d'un gymnase bioclimatique

Campus du Tampon



Rendu APS

Août 2025

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Université de la Réunion

MAÎTRISE D'OEUVRE

<u>Architecte mandataire</u> CO-ARCHITECTES	<u>BET Structure béton</u> FORT Ingénierie	<u>BET Structure bois</u> Gaujard Technologies	<u>BET Fluides</u> INSET
<u>BET VRD</u> ALTER Ingénierie	<u>BET Paysage</u> ADHOC	<u>BET BIM</u> EPIGRAM	<u>BET QE</u> IMAGEEN

PIÈCE	N°
GBT-APS 27 - NOTICE PLU	27

PLU

Zone Uav

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE Ua4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ua5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

6.2 - Règle générale

6.3 - Exception

Non concerné, la parcelle du projet étant dans l'emprise cadastrale du campus du Tampon.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

7.2 - Exception

Non concerné, la parcelle du projet étant dans l'emprise cadastrale du campus du Tampon.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

8.2 - Règle générale

8.3 - Exception

Non concerné, le projet présentant uniquement 1 bâtiment.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Sans objet.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade des constructions et mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Elle inclut les déblais et les remblais par rapport au terrain naturel.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 25 mètres au faîtage.

Dans le secteur Uav, ce seuil est limité à 16 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 20 mètres au faîtage.

Conforme, le projet étant un bâtiment public d'intérêt collectif, il rentre dans le cadre de l'exception de l'article 10.4

Pour information, la hauteur à partir du point bas du terrain naturel jusqu'au faîtage est de 17.45m et la hauteur à partir du point haut du terrain naturel jusqu'à l'égout est de 13.63m

10.3 - Règle particulière par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

10.4 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée, qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti sans aggraver leur non-conformité.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Définition

Sans objet.

11.2 - Règle générale

Sans objet.

11.3 - Volumétrie

Sans objet.

11.4 - Façades

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles. Les façades implantées

en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

L'assemblage hétéroclite de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou les procédés imitant un autre matériau (fausses pierres, fausses briques, faux bois, tôles profil tuile, etc.), de même que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts (parpaings, tôles ondulées, fer à bétons, etc.) sont interdits.

Toute ouverture doit comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent, et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volet, brise-soleil, claustra, etc.). Il convient d'adapter la protection des ouvertures à l'orientation des façades dans le respect de la RTAA DOM. La conception d'architectures bioclimatique, c'est-à-dire faisant appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains.

La rénovation des façades d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

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

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, ne peuvent avoir un traitement métallique de leurs façades que sur 50% de leur surface totale.

Conforme, le projet présente 2 façades en aluminium et 2 façades en béton.

11.5 - Toitures

Les toitures doivent présenter une pente moyenne comprise entre 30% minimum et 100% maximum sur au moins 60% de l'emprise de la construction. Cette règle ne concerne pas les dépendances.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions présentant une longueur de toiture supérieure à 6 mètres, ne peuvent comporter de toitures mono-pentes.

Il ne peut être réalisé plus d'un niveau habitable sous combles. Les ouvertures en toitures doivent être limitées en nombre et en surface. Dans le cas de toiture-terrasse, pour répondre à un objectif de confort thermique ou de développement durable, une sur-toiture d'une pente maximale de 20% et non aménageable est autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que les cuves de CES doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

Lorsqu'ils présentent une emprise au sol supérieure à 200 m², les équipements publics, les activités commerciales, artisanales, industrielles et les stations-services, peuvent avoir des pentes de toiture différentes.

Conforme, le projet étant un bâtiment public d'intérêt collectif, il rentre dans le cadre de l'exception de l'article 11.5

La toiture est un monopan à 5%.

11.6 - Couleurs

L'utilisation de la couleur est conseillée. Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement urbain ou végétal, les matériaux de couverture ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est proscrite en toiture.

Pour des raisons de protection par rapport au rayonnement solaire, les couleurs claires sont privilégiées en façade. Néanmoins, l'utilisation de couleurs vives ou foncées n'est pas exclue mais limitée à des surfaces réduites ou des petits volumes dans un esprit d'animation ponctuelle des façades.

Conforme.

11.7 - Clôtures et murs

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

Toutes les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain et comporter une transparence hydraulique.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du sol naturel apparent avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures sur voie ne doivent pas comporter de parties pleines (mur bahut, soubassement maçonné, etc.) de plus de 1 mètre de haut. Au-delà, seules sont autorisées des parties ajourées constituées d'éléments (grilles, grillages, boiseries...) dont l'assemblage laisse au minimum une transparence visuelle du tiers de leur surface.

En cas de clôtures uniquement composées de grilles ou grillage, elles doivent être doublées d'une haie vive.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne peut dépasser une hauteur apparente de 3 mètres. Plusieurs murs sur un même terrain ne peuvent dépasser une hauteur cumulée de 7,5 mètres mesurée par tranche de 30 mètres dans le sens de la pente, la distance entre ces murs sera de 1,5 mètre et doit être traitée en espace perméable et végétalisé. Lorsqu'un mur de soutènement borde la voie publique, il peut supporter une clôture telle que définie ci-avant.

Conforme.

11.8 - Adaptation au sol

Sur les terrains en pente, l'aménagement doit faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdits. Les projets sont adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques.

Conforme.

11.9 - Antennes-relais et éclairage

Les antennes de radiotéléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,

- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes avec de fausses cheminées, végétalisation synthétique, etc.).

Afin d'éviter toute pollution lumineuse, le système d'éclairage public doit de préférence éclairer vers le sol. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

Conforme.

ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour accéder aux places de stationnement depuis la voie publique, ne sont autorisés qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique par unité foncière.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagnent pas d'un 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 surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 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 :

Équipement sportif ou de loisirs 5 places pour 500 m² de surface de plancher

Le projet totalise xx m² de surface de plancher, ce qui équivaut à une obligation de 41 places de stationnement. Actuellement, une étude de faisabilité est en cours pour permettre la création d'un parking de 18 places en R-2.

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

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

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, des emplacements sécurisés doivent être aménagés pour permettre le stationnement des deux roues conformément aux dispositions suivantes :

pour les bâtiments neufs accueillant un service public, la capacité de stationnement est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments.

Le projet totalise 15 places de stationnement à deux roues.

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupé par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres sont considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les toitures végétalisées quelle que soit leur nature, les piscines, les aires de stationnement et les emprises de voirie de toute nature ne sont pas considérées comme des espaces libres perméables.

En cas de réalisation de parking en sous-sol, le pourcentage minimal d'espace libre perméable peut tenir compte des espaces plantés sur dalle sous réserve de garantir un espace suffisant pour se développer convenablement et durablement (épaisseur de terre minimale de 0,80 cm).

Les espaces plantés (arbres à planter, à conserver ou à abattre), les matériaux couvrant le sol, ainsi que le traitement des aires de stationnement doivent apparaître sur le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

13.2 - Espaces libres

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable, dont une partie (au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière) doit être plantée intégralement en pleine terre, comportant trois strates arborescentes, arbustives et herbacées, en privilégiant le maintien et la plantation d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux.

En secteur Uav, ces seuils sont respectivement portés à 30% et 20%.

La parcelle du projet étant dans l'emprise cadastrale du campus du Tampon, la superficie d'espace libre doit être calculée à l'échelle du campus.

13.3 - Plantations à préserver

Le choix des plantations doit tenir compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie). Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public. Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

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.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. À ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Conforme.

13.4 - Aires de jeux et plantations à créer

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 4 places de stationnement.

Conforme.

ARTICLE Ua14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Conforme.