

ZONE UD

Article UD 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 – Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, services, artisanat et équipements en logement, stockage, stationnement automobile sur une profondeur de **6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, en bordure des linéaires commerciaux, identifiés au règlement graphique.
- 3 – Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 – Le camping hors terrains aménagés et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- 5 – Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 6 – Les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments destinés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général
- 7 – A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux interdits, au titre dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article UD 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – En cas de construction nouvelle, dans une bande de **6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, service ou artisanat, en bordure des linéaires de protection identifiés au règlement graphique. Les entrées, circulations, locaux vélos et collecte déchets sont autorisés dans cette bande.
- 2 – Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 3 – Les travaux d'extension, d'aménagement et de remise en état des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, repéré au règlement graphique et recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 4 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 5 – L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) dont la création est interdite dans la présente zone.
- 6 – Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, les constructions ou extensions dans le respect des dispositions de l'article UD 9.
- 7 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 8 – A l'intérieur du périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

9 – A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

10 – A l'intérieur du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Rennes/Saint Jacques de la Landes, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « Plan d'Exposition au Bruit »).

Nota : le bâti ayant fait l'objet d'un recensement qui figure en annexe du présent règlement est à préserver. Toute intervention sur ce bâti est soumise à des règles spécifiques énoncées dans l'annexe « Prescriptions architecturales sur le bâti recensé » situé à la fin du présent règlement.

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UD 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur, aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable"-

2 – Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire à l'exception des constructions annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

2.2. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

3 – Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation de voie ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles ci-dessous ne s'appliquent que par rapport à une des voies.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, voie piétonne, cyclables, parcs publics...

1.1. Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées :

- à l'alignement ou en limite de l'emprise de la voie,
- en limite des marges de recul dès lors qu'elles figurent aux documents graphiques.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) dans la limite d'une épaisseur de **0,20** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la nouvelle surface totale des décrochés et retraits doit être au plus égale à la moitié du développé de la façade ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ;
- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes.

1.2. Terrains de second rang : il n'y pas de limite sur voie, l'ensemble des limites étant séparatives

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

3 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul* est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

2 – Les règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées **en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain.

3 – Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes avec une distance minimale d'1 mètre par rapport à une des limites séparatives.

4 – Terrain de second rang

Les constructions peuvent :

- Être implantées en limite séparative en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un ou des terrains contigus.
- A défaut, respecter un retrait sur l'ensemble des limites séparatives de **3 m** minimum.
- La construction d'annexes avec une distance maximale de **1** mètre par rapport à l'une des limites séparatives.

- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;

Article UD 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle d'implantation

Cette règle ne s'applique que si l'une au moins des façades en vis à vis comprend des baies. Les façades en vis à vis, exception faite des saillies traditionnelles (*) éléments architecturaux (*) et balcons (*) doivent être positionnés de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieur à **45°** à partir de l'appui des baies avec un minimum de **4** mètres.

Une implantation entre 0 et 4 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect des gabarits de cette construction existante ;
- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- les constructions annexes*.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

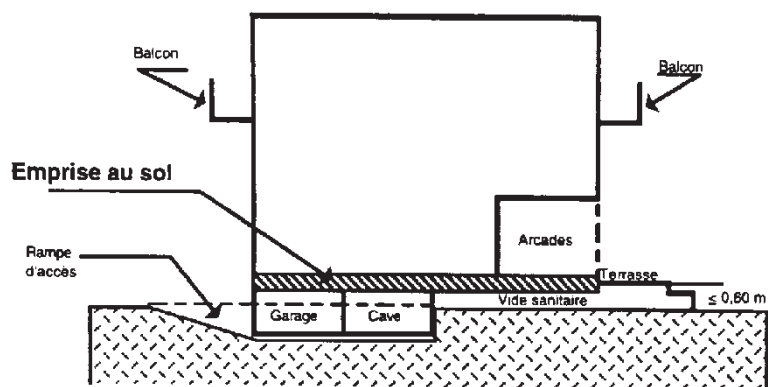
Article UD 9

Emprise au sol des constructions

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60%** de la surface du terrain.

3 – Cas particuliers

3.1. Constructions à usage de commerce

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces, services, bureaux et autres activités l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la surface du terrain.

3.2. Constructions sur des terrains d'angle

Pour les terrains d'angle, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, est portée à **70%** la surface du terrain.

3.3. Constructions annexes*

La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **20 m²** d'emprise au sol par logement

La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite de **8 m²** d'emprise au sol par logement.

3.4. Piscines

La surface des piscines ne peut dépasser **50 m²** de surface de bassin dans le respect des pourcentages définis ci-dessus.

3.5. Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012), dans le but d'une amélioration du confort sanitaire, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **5 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) n'est pas réglementée.

3.6. Périmètres de constructibilité limitée

L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions ne doit pas dépasser **10 %** de la superficie du terrain dans la limite de **50 m²** d'emprise.

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité*

1 – Définition des bandes de constructibilité*

Les règles de hauteur des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité* définies à l'article 6.

Les bandes de constructibilité* sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à **16,5** mètres par rapport à l'implantation définie à l'article 6,
- bande de constructibilité secondaire : au-delà de **16,5** mètres.

2 – Hauteur maximale des constructions

2.1 – Bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 9 mètres.**

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**
- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 15 mètres.**
- Le gabarit ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux* les pignons sur voie sont exclus de ce gabarit. Les pignons sur voie sont exclus de ce gabarit.
- Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

2.2 – Bande de constructibilité secondaire

La hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- **d'un gabarit défini à partir des limites séparatives partant à 5 mètres de hauteur et défini par un plan incliné à 45°.**
- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 7,5 mètres.**

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

3 – Terrain de second rang

Dans le respect des distances prévues à l'article 7, la construction s'inscrit dans un carré de **16,5 mètres par 16,5 mètres** qui constitue la bande de constructibilité principale, le reste du terrain est situé en bande de constructibilité secondaire.

4 – Dans l'ensemble de la zone

Une augmentation de la hauteur maximale des façades et de la construction peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètre**.

Pour les constructions annexes, il n'est pas fait application du gabarit ; la hauteur maximale des constructions annexes étant limitée à **3,5 mètres**, à l'exception des garages collectifs pour lesquels la hauteur est portée à **4 mètres**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 mètres** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Pour permettre la mise en valeur d'une construction ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble, en référence aux prescriptions édictées à l'annexe 5 du présent règlement.

5 – Constructions à usage de commerce, bureau, service, artisanat et équipements

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique (zonage), le rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante pour permettre la réalisation de commerces, bureaux, services et autres activités, avec un minimum de **3,50 m** sous dalle supérieure des rez-de-chaussée dans une bande de **6 m** à compter de la façade sur voie.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : soit par une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à une autre, soit par la clôture qui assure la continuité visuelle.

Rappel : En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "Patrimoine d'intérêt local - recensement des éléments". En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Nota : l'article 11 est divisé en trois paragraphes :

- 1 - Aspect extérieur des constructions
- 2 - Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (voir annexe 5)
- 3 - Aménagement des abords des constructions

1- Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans le site au regard notamment des constructions avoisinantes et de la végétation existante.

1.1 Façades

Les façades donnant sur les cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale dans le respect des dispositions de l'article 6 du présent règlement.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

1.2 Toitures

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture, de capteurs solaires ou photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces capteurs ne doivent pas recouvrir l'intégralité du pan de toiture.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les toits terrasse sont limités à un niveau dans le cas d'une extension d'une construction traditionnelle.

1.3 Matériaux

Sont proscrits les matériaux en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet, notamment pour les toitures en pente par des matériaux présentant l'aspect d'ardoises ou de zinc. Les toitures végétalisées sont autorisées.

1.4 Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...). A ce titre, les enduits hydrauliques (enduit ciment et chaux hydraulique artificielle), trop étanches et s'opposant fortement à la migration de la vapeur d'eau sont interdits sur les murs en terre.

2 - Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local

Les règles relatives aux constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sont précisées dans l'annexe 5.

3- Aménagement des abords des constructions

3.1 Clôtures sur voie, parc public, chemin piétons-cycles

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, une servitude de localisation^(*) ou, à défaut, en limite des domaines public et privé ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Elles développent un style simple sans contre référence à l'architecture du projet. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. Leur hauteur est limitée à **1,80** mètre à compter du niveau du terrain aménagé.

La pose de panneaux préfabriqués et poteaux en béton est proscrite ainsi que les plaques de soubassement en béton.

Seuls les claustras en bois sont autorisés à la condition que **50%** du linéaire, au maximum, soit composé de panneaux pleins. Les parties ajourées sont doublées d'une haie.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2** mètres.

3.2. Clôtures sur limite séparative

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de **2** mètres par rapport au terrain naturel le plus haut. Seuls les claustras en bois sont autorisés.

(*) Voir définition dans le document "Règlement - Légende des documents graphiques".

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

3.3. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

3.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

3.5 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UD 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles L123.1.12 et L123.1.13 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

1.1. Normes à respecter

➤ *Habitation*

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

1 emplacement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée.

Autres logements

1 emplacement par tranche, même incomplète, de **70 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum **1,5** emplacements par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée.

Structures d'hébergement des personnes retraitées autonomes : 0,5 place /logement.

➤ *Hébergement hôtelier* : 1 emplacement pour **2** chambres créées.

➤ *Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités* :

- a. Surface de plancher créée < ou = à **150 m²** : aucun emplacement n'est exigé,
- b. Surface de plancher créée > à **150 m²** : **1** emplacement par tranche complète de **50 m²** de surface de plancher créée au-delà du seuil de **150 m²**.

- **Équipements hospitaliers** : 1 emplacement pour 2 lits créés.
- **Équipements gérontologiques** : 1 emplacement pour 6 chambres ou 6 logements créés.
- **Équipements d'enseignement** :
 - a. Équipements et établissements d'enseignement des premier et second degrés : 1 emplacement pour 2 salles de classe créées. Cette norme s'applique aussi pour les cours d'enseignement supérieur se déroulant dans les lycées.
 - b. Équipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher exclusivement créée.
- **Équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.:**
 - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 1500 personnes** : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.
 - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 1500 personnes** :
 - 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 1500 premières personnes.
 - 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération.

1.3. Modalité de calcul

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 70 m² (surface de plancher ≤70 m²) ;
 - 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 70 et 150 m² (70 m²< surface de plancher ≤150 m²) ;
 - au-dessus de 150 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de surface de plancher créée.
- Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les changements de destination autres que la création de logements, la suppression éventuelle des places existantes ne pourra concerner que les places dont le nombre est supérieur à la norme exigée par la destination future.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

1.4. Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

1.5. Dimensionnement du stationnement

- L'emplacement de stationnement est défini dans les définitions du présent règlement.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332.7.1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement par logement créé.
- Structure d'hébergement des personnes retraitées autonomes : 0,5 m²/logement.
- **Hébergement hôtelier** : Aucun emplacement n'est exigé.
- **Commerce (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités** : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.
- **Equipements d'enseignement**
 - premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée
 - second degré : 6 emplacements par salle de classe créée
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs etc...**
1 emplacement par unité complète de 40 personnes accueillies.
- **Autres destinations** : non règlementé

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts et éclairés situés de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée de la construction. Les emplacements peuvent se situer dans le volume de la construction, dans un garage ou une construction annexe.

Pour les destinations autres que l'habitation et les bureaux, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre y compris sur le domaine public, sous réserve d'autorisation d'occupation de celui-ci.

2.3. Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

2.4. Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir définitions).

La superficie minimale des espaces de stationnement pour les deux roues représentent 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à usage principal de bureaux.

Article UD 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

- Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain et **10 %** pour les parcelles d'angle.
- Ce pourcentage se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement. La surface des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du coefficient.
- Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.
- Les surfaces des dalles de couverture des constructions aménagées sont prises en compte dans le calcul des espaces libres paysagers* sous réserve que la couche de terre végétale soit d'au moins 60 cm d'épaisseur et qu'elles soient directement accessibles.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en fond de parcelle.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportant au minimum 4 emplacements attenants doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien**.

Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre par tranche complète, de 200 m²** de terrain libre non couvert par les constructions, les aménagements de voirie ou aires de stationnement.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter **10 % d'espaces plantés communs** constituant des ensembles **d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant**.

Article UD 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.