

# ZONE UG

## Article UG 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation ou de bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- 3 - Les installations classées entraînent un périmètre de protection.
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 5 - Les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de **50** mètres des bâtiments destinés aux logements et aux équipements collectifs d'intérêt général.
- 6 - 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 UG 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement, de bureaux, d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 3 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation ;
- 4 - La construction d'une piscine et de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.);
- 5 - L'aménagement et/ou extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ;
- 6 - 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.
- 7 - Les travaux d'extension, d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.
- 8 - 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.
- 9 - L'aménagement de terrains pour l'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental et de ses déclinaisons locales (aires d'accueil, projet de sédentarisation), ainsi que les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.
- 10 Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme, les constructions ou extensions dans le respect des dispositions de l'article UG 9.
- 11 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.
- 12 A l'intérieur du périmètre 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").
- 13 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").

- 14** A l'intérieur du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Rennes/Saint Jacques de la Lande, 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 UG 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 doivent 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 n'est autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UG 4

---

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau**

##### **1.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable".

##### **1.2. Autre type d'alimentation en eau**

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

#### **2 – Réseaux d'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 conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux équipements dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

### **2.3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **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 UG 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 UG 6

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

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

Lorsque le terrain concerné est bordé par 2 voies ou plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent que pour une seule des voies.

### **1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, cyclables, parcs publics, ...**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **1 m et supérieur à 20 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) excepté dans les cas suivants :
  - lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
  - lorsqu'il existe un ordonnancement de fait\*, qui détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

### **Un recul inférieur à 20 mètres pourra être autorisé ou imposé 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 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 ;
- 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 ;

- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas **1,20** mètre au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes ;

### 3 – 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** mètres 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.).

### 4 – 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** mètres 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** mètres.

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 UG 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60** mètre 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** mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au 0 m moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

### Règles d'implantation

#### Secteur UG1

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en **limites séparatives**, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives. Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **4** mètres (**L $\geq$ 4** mètres).

#### Secteur UG2

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **4 m** (**L $\geq$ 4 m**). La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

### Dans les secteurs UG1 et UG2

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

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection 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 ;

- 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 ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la création de puits de jour\* pour les bâtiments implantés en limite séparative ;
- la construction d'annexes.

## Article UG 8

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

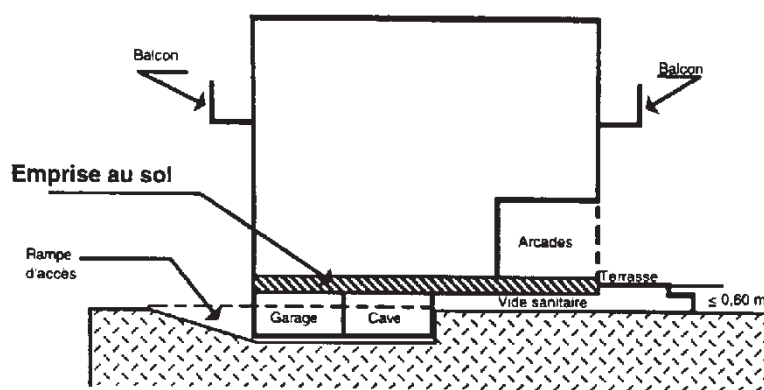
## Article UG 9

### 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** mètre 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

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en secteur UG1 : **80 %**
- en secteur UG2 : **60 %**

#### 3 – Cas particuliers

##### 3.1. 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, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **10 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **10 %** 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 n'est pas réglementée.

##### 3.2. Constructions annexes\*

La surface des constructions annexes ne peut dépasser **8 m<sup>2</sup>** d'emprise par logement et celles des garages **40 m<sup>2</sup>** par logement.

### 3.3. 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 m<sup>2</sup>** d'emprise.

## Article UG 10

---

### Hauteur maximale des constructions

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

#### 1 – Hauteur maximale des constructions

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

- d'une hauteur maximale des façades sur voie et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.
- d'un gabarit par rapport aux limites séparatives en secteur **UG2**

Le volume 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\*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1** mètre de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

##### 1.1. Hauteur des façades

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques\*) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

##### **Règle de hauteur maximale des façades**

La hauteur maximale des façades ne peut dépasser : **12,5** mètres en secteurs **UG1** et **UG2**

##### 1.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

##### 1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser : **18,5** mètres en secteurs **UG1** et **UG2**.

Une augmentation de la hauteur maximale 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.

#### 2 – Gabarit défini à partir des limites séparatives

En secteur **UG2**, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,50** mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la limite séparative la plus proche.

#### 3 – Cas particuliers

**3.1.** 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 avant la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

##### 3.2. Constructions identifiées au patrimoine d'intérêt local

Pour permettre la mise en valeur d'un élément 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 ou au titre des Monuments Historiques 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.

## Article UG 11

---

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à 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.

Nota : l'article 11 est divisé en 3 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.

### 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. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

#### 3.2. 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 tout 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.

#### 3.3. Clôtures

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

## Article UG 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

Sans objet

###### Autres logements

**1** emplacement par tranche, même incomplète, de **70** m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum **1,5** emplacements par logement en secteur UG1 et **1,5** emplacements en secteur UG2.

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

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

➤ **Services, bureaux et autres activités :**

- e. Surface de plancher créée < ou = à **150 m<sup>2</sup>** : aucun emplacement n'est exigé,  
 f. Surface de plancher créée > à **150 m<sup>2</sup>** : **1** emplacement par tranche complète de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée au-delà du seuil de **150 m<sup>2</sup>**.

➤ **Equipements hospitaliers** : **1** emplacement pour **2** lits créés

➤ **Equipements gérontologiques** : **1** emplacement pour **6** chambres ou **6** logements créés

➤ **Equipements d'enseignement**

a. Equipements 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. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **1** emplacement par tranche complète de **80 m<sup>2</sup>** de surface de plancher exclusivement créée.

➤ **Equipements 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.

➤ **Autres destinations** : non règlementées

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules légers de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des cars et véhicules utilitaires.

## 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 m** 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 m<sup>2</sup>** (surface de plancher  $\leq 70$  m<sup>2</sup>) ;
  - **1** emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre **70** et **150 m<sup>2</sup>** ( $70$  m<sup>2</sup> < surface de plancher  $\leq 150$  m<sup>2</sup>) ;
  - au-dessus de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée : **1** emplacement par tranche même incomplète de **150 m<sup>2</sup>** 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, ...).

### **Emprise maximale affectée au stationnement**

Non règlementé



### **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 **500** 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.

Structures d'hébergement des personnes retraitées autonomes : 0,5 m<sup>2</sup>/logement.

➤ **Services, bureaux et autres activités** : 1 emplacement par tranche complète de **100** m<sup>2</sup> 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 règlementées

### **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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 UG 13

---

### Espaces libres - Plantations

#### 1 – Espaces libres\* :

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espace libre\* à dominante végétale.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos. Pour les équipements scolaires, les espaces paysagers intègrent les aménagements spécifiques : aires de sport, cours,...

#### 2 – L'aménagement des espaces libres prend en compte la spécificité des équipements :

- cours d'écoles, jardins de détente,
- aires de sport,
- allées structurantes,
- repères visuels, cheminements piétons.

Une attention particulière est portée au traitement des franges des équipements notamment au regard des constructions d'habitations voisines.

#### 3 – Le projet développe une composition végétale 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. Il respecte les normes cumulatives suivantes :

- un arbre est planté par tranche complète de **200 m<sup>2</sup>** de terrain libre non couvert par les constructions, les aménagements de voirie ou aires de stationnement.
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, et comportent un arbre pour **6** emplacements de stationnement en aérien. Ces doivent être entourées de haies ou plantes arbustives.
- Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses (\*), revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
- Dans le secteur de la Vallée de la Seiche, les projets intègrent la plantation de haies en rapport avec la topographie du site et les secteurs inondables et humides.

## Article UG 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.