

ZONE UI

Article UI 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 – En secteur **UI1**, les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux nouvelles implantations commerciales et à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.
- 3 – Les installations classées entraînant la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- 4 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 5 – En secteur **UI2**, les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 6 – Dans les périmètres de constructibilité sous réserve de démolition en application de l'article L123-1-10 du Code de l'Urbanisme, qui figurent au document graphique, les constructions ou extensions n'étant pas précédées de la démolition des constructions identifiées au document graphique.
- 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 UI 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux d'habitation destinés au gardiennage ou à la sécurité dans la mesure où ils font partie intégrante d'une construction à un autre usage ou se situent dans son prolongement immédiat.
- 2 – 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, repéré au règlement graphique et recensé dans l'annexe du règlement PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »
- 3 – 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.
- 4 – En secteur **UI1**, les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux, liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou à la nature des activités admises dans la zone.
- 5 – En secteur **UI2**, les constructions, ouvrages, travaux ou opérations destinés aux activités commerciales soumises ou non au régime de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).
- 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 – La construction de bâtiments annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (abris de jardin, cellier, garages etc...) et de piscines est autorisée dans le respect de l'article UI9.
- 8 – Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, les constructions ou extension dans le respect des dispositions de l'article UI 9.
- 9 – 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.

- 10** – 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").
- 11** – 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").
- 12** – 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 : L'article L 123-10-1 s'applique pour les îlots de la ZAC de la Vallée de l'Orson délimités à l'annexe du présent règlement.

Article UI 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 notamment pour les moyens de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules lourds.

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).
- en dehors des accès définis au document graphique sur le secteur de la Vallée de l'Orson (UI2).

Les accès doivent être conçus de manière à éviter tout retournement sur les voies.

Article UI 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 – 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 industrielles 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.

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 UI 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 UI 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 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.
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

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 :

- un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de voie privée,
- en limite ou en recul d'une marge de recul lorsqu'elle figure au règlement graphique
- en limite d'une implantation obligatoire lorsqu'elle figure au règlement graphique.

Un recul inférieur à 5 mètres pourra être autorisé et 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, ainsi que les équipements de distribution ;
- la construction de piscine d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes ;
- la construction d'auvents, portiques.

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 éclésières, 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 UI 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 moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Règles d'implantation

Secteur UI1

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 **7** mètres (**L** ≥ 7 mètres).

Toutefois, pour les terrains :

- dont le linéaire sur voie est inférieur ou égal à **30** mètres,

ou

- pour ceux situés à l'angle de voies,

les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales.

Secteur UI2

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 **5** mètres (**L** ≥ 5 mètres). La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Dans les secteurs UI1 et UI2

Une implantation entre 0 et 7 mètres en UI1 et entre 0 et 5 mètres en UI2 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 de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes.

Article UI 8

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

Non réglementé

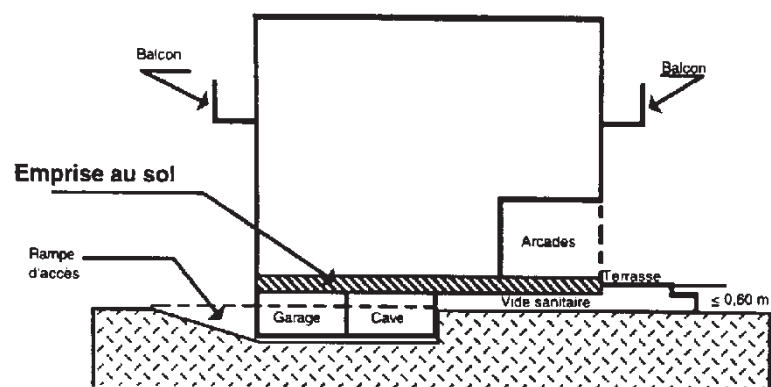
Article UI 9

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 UI1 : **80 %**
- en secteur UI2 : **60 %**

3 – Cas particuliers

Constructions à usage d'habitation

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation prévues à l'article 2.3. ne peut dépasser **100 m²**.

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 **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 règlementée.

Constructions annexes et piscines :

- constructions annexes : **8 m²**
- garage : **40 m²**
- piscine : l'emprise ne peut dépasser **50 m²** de surface de bassin.

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définitions

La hauteur maximale des constructions se détermine à partir du niveau du terrain du projet à l'aplomb de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections de longueur maximale de **20** mètres tracées le long du bâtiment.

2 – Règles de hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de :

- **16** mètres en secteur **UI1**
- **12** mètres en secteur **UI2**

sauf si des dispositions sont portées au règlement graphique.

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** mètres.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas règlementée.

3 – Cas particuliers

3.1. Constructions annexes : la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **2,5** mètres à compter du terrain naturel et **3,5** mètres pour les garages.

3.2. 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.

3.3. 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 UI 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.

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 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.

1.1. Façades

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

1.2. Toitures

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

1.3. Matériaux

Est proscrit 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 ou pignons 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 desdites façades.

En secteur UI2, les matériaux utilisés sont principalement : le bac métallique à lignes horizontales ou plat, le béton poli, lazuré, ciré, architectonique, les panneaux de bois ou similaires.

1.4. Ravalement

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de la construction,
 - la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.
- En secteur UI2, les teintes principales utilisées sont le blanc, le gris ou le noir.

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

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, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Leur aspect tient compte de l'aspect de la construction principale et de l'environnement proche.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

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

En l'absence de clôture, la limite des domaines public et privé doit être matérialisée.

En secteur UI2, les clôtures naturelles (talus plantés, haies et arbres) sont conservées.

3.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol est recherchée.

3.3. 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 parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3.4. 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.

3.5. Enseignes

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser de préférence le gabarit des façades des constructions.

3.6. Aires de stockage

Elles sont positionnées en partie arrière du terrain et sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Article UI 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 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum 1,5 emplacements par logement.

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

➤ **Hébergement hôtelier** : 1 emplacement pour **2** chambres,

➤ **Commerces** : 1 emplacement par tranche même incomplète de **40 m²**,

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

Surface de plancher créée < ou = à **150 m²** : aucun emplacement n'est exigé,

Surface de plancher créée > à **150 m²** : **1** emplacement par tranche complète de **50 m²** de surface de plancher créée.

➤ **Activités artisanales et industrielles** : **1** emplacement par tranche complète de **150 m²**,

➤ **Entrepôts** : **1** emplacement par tranche complète de **500 m²**,

➤ **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 m²** 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 réglementées

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 située 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

Non réglementé sauf pour les constructions soumises à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial où la surface des stationnements ne peut dépasser une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés aux commerces.

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 **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 m²/logement.
- **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 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^{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 UI 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 ou de stockage, doit être aménagée en espace libre* à dominante végétale.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

2 –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 principes suivants :

2.1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

▪ **Secteurs UI1 et UI2** : (à l'exception des constructions à usage commercial et restauration en UI2)

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités pour **20%** au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2** mètres minimum sur au minimum la moitié de leur linéaire. Cette bande est traitée sous la forme de haie ou d'alignement d'arbres ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et un arbre pour **8** emplacements de stationnement en aérien. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **50** emplacements séparés sur leur majeure partie par des écrans paysagers.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

▪ **Secteurs UI2 (construction à usage commercial et restauration uniquement)** :

Les constructions à usage commercial respectent les dispositions suivantes, qui se substituent à celles édictées ci-dessus.

La composition se développe autour des principes suivants :

- une bande à dominante végétale de **4** mètres d'épaisseur est créée en limite de propriété en bordure des voies et emprises publiques figurant sur le document graphique du PLU ;
- les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2** mètres minimum sur au minimum la moitié de leur linéaire. Cette bande est traitée sous la forme de haie ou d'alignement d'arbres ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériel, les installations techniques et de collectes des déchets ;
- les parcs de stationnement doivent être scindés en unités maximales de **50** emplacements. La composition paysagère s'élabore sur la base d'un ratio d'un arbre pour **6** emplacements de stationnement. Ces arbres doivent être implantés en dehors des écrans et bandes décrites ci-avant. Pour les parcs de stationnement sur dalle, les arbres sont plantés en bacs ou à **2** mètres maximum du parc de stationnement. Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses(*), revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
- en secteur **UI2**, pour garantir la pérennité des arbres recensés (EBC ou L.123-1-5 III 2°), les volumes racinaires seront protégés par un recul de **5** mètres de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie, tous travaux de voirie ou de réseaux devront prendre en compte cette protection.

Les cheminements piétons vers les accès aux surfaces commerciales doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et d'une composition végétale particulière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

2.2. Dispositions relatives aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U.

La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

Pour cela, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

La création de nouvelles aires de stationnement devra respecter les dispositions du paragraphe 2.1 relatives aux secteurs UI et UI2 (hors commerces).

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Coefficient d'occupation du sol* (COS)

Non réglementé.

Secteur UI2, ZAC de la Vallée de l'Orson, la surface de plancher maximale autorisée par îlot s'établit ainsi :

Îlot 1 = 16 000 m²

Îlot 2 = 22 000 m²

Îlot 3 = 17 000 m²

Îlot 4 = 16 000 m²

Les îlots sont repérés sur le plan en annexe n°2 du présent règlement.