

ZONE UO

Article UO 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1– Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2– Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3– Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 4– Les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments destinés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.
- 5– 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 UO 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1– Dans les pôles de centralité repérés au règlement graphique, les constructions doivent permettre la réalisation des commerces au rez-de-chaussée, services, artisanat, bureaux et équipements, dans une bande de **8 m** minimum par rapport à la façade sur rue.
- 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'extensions, 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 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'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, et les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.)
- 6– 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.
- 7– 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").
- 8– 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").
- 9– En outre, dans **les secteurs de projet UOp**, les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
 - Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

10 – 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 : lorsque les règles sont spécifiquement édictées pour le secteur de projet UOp, celles-ci ne se cumulent pas avec les dispositions de la zone UO.

Article UO 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 affectées exclusivement aux piétons, aux cycles ou aux transports en commun (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).
- de la RD34 hors points d'accès portés au règlement graphique.

Article UO 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 – 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 (noues paysagères, bassin de rétention, stationnements perméables, toitures végétalisées, ...).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les prescriptions sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

2.2 – Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doit 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) est imposé.

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

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés 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 UO 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 UO 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 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 :

- à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ou avec un retrait minimal d'**un mètre** des voies existantes ou à créer (emplacement réservé, servitude de localisation), ou parc public.
- en limite ou en retrait des **marges de recul*** dès lors qu'elles figurent aux documents graphiques.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour :

- 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 surface totale des décrochés et retraits doit être au plus égale à la moitié de la surface de la façade ;
- l'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrain et de circulation souterraine, n'est pas réglementée.

2 – 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 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.

3 – Cours d'eau

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles (*), éléments architecturaux (*) et balcons (*) peuvent être implantés en limite ou en retrait des marges de recul (*) portées aux documents graphiques.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la construction de bâtiments ou ouvrages liées à la présence de l'eau ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- 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 ;
- 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 de l'harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs de stationnement souterrain.
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements.

4 – Secteurs de projet UOp ; dans ces secteurs les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

Article UO 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions ou extensions

Elles doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone à l'exception d'une limite de zone naturelle, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone, exception faite des saillies traditionnelles (*), éléments architecturaux (*) et balcons (*), doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction à réaliser ($L > \text{ou} = H/2$) avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de la zone.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

2 – Secteur de projet UOp

Les constructions ou extensions peuvent être implantées en limite séparative du terrain ou en retrait, à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au document graphique.

A l'intérieur ou en dehors de ces emprises constructibles, n'est pas réglementée l'implantation :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

Article UO 8

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

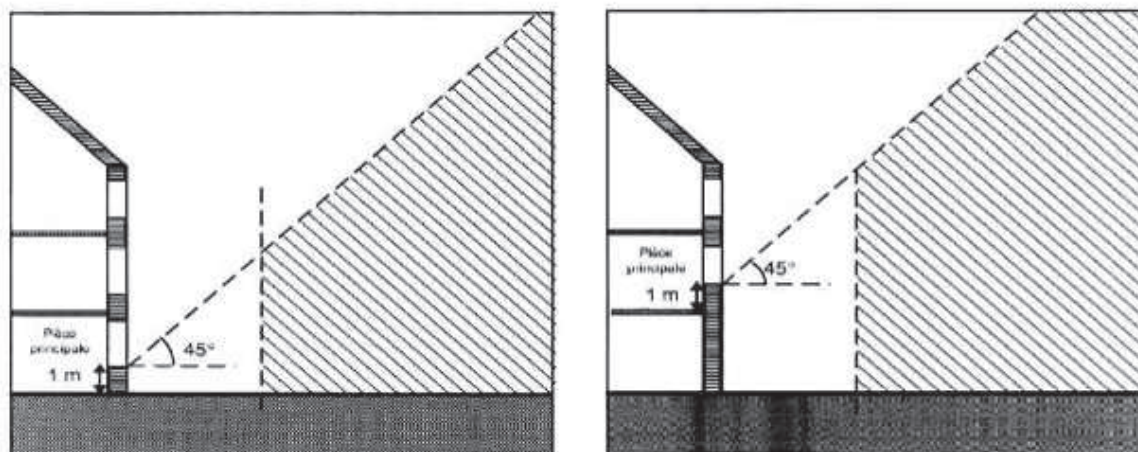
Cette règle ne s'applique que si l'une au moins des façades en vis à vis comprend des baies.

Les façades en vis à vis, exception faite des saillies traditionnelles (*) éléments architecturaux (*) et balcons (*) doivent être positionnées 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.

Cette disposition s'applique aussi dans les secteurs de projet UOp à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation ».

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UOp, cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.



Article UO 9

Emprise au sol des constructions

1 – 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 à 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, une servitude de localisation (*), 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.

L’emprise au sol n’est pas réglementée sauf lorsqu’un coefficient ou des indications figurent au règlement graphique.

2 – Dans les secteurs de projet UOp les constructions s’implantent à l’intérieur des emprises constructibles « polygones d’implantation » définies au règlement graphique et peuvent atteindre une emprise de 100% de ces « polygones d’implantation ». En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d’équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l’aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d’accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

Article UO 10

Les constructions s’inscrivent dans un gabarit maximal ainsi défini :

- un plan incliné à **45°** dont le point d’attache se situe au niveau de la hauteur du gabarit
- la hauteur maximale de la construction

1 – Hauteur de gabarits

Définitions

La hauteur de gabarit se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol de la voie à l’aplomb de la construction,
- à partir du terrain naturel à l’aplomb de la construction, en bordure des cours d’eau et parcs publics

Pour les façades arrière, la hauteur du gabarit autorisée est celle résultant du calcul pour le gabarit sur rue, sur les cours d’eau et parcs publics.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20** mètres de large, et la cote de hauteur de chaque section se mesure au point médian de chacune d'elles.

Règle de hauteur des gabarits

La hauteur des gabarits ne peut dépasser **18** mètres sauf indications particulières portées sur le règlement graphique exprimées, soit en nombre de niveaux, soit en mètres. Dans ce cas, l'indication portée au règlement graphique se substitue à la hauteur de **18** mètres.

Rez-de-chaussée : Dans les périmètres de pôles de centralité délimités au règlement graphique, la hauteur du rez-de-chaussée des constructions doit permettre la réalisation de commerces, services, bureaux, autres activités et équipements, avec un minimum de **3,50** mètres sous dalle supérieure des rez-de-chaussée dans une bande de 8 mètres à compter de la façade sur voie (*).

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies (*) ou aspecté sur plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que sur une des voies bordant ce terrain.

2 – Hauteur des constructions

La construction s'inscrit dans un volume à **45°** à partir des hauteurs de gabarits sur rue et arrière.

La hauteur maximale de la construction s'établit à **6** mètres au-dessus de la hauteur maximale de ce gabarit.

Le volume défini ci-avant n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (*) ainsi que les éléments architecturaux (*).

La hauteur des installations techniques liées aux différents réseaux, ainsi que celles des émergences techniques (aérations, escaliers, ascenseurs, ...) n'est pas réglementée.

3 – Constructions identifiées au patrimoine bâti 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 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.

4 – Secteurs de projet UOp

Dans ces secteurs, les constructions respectent les hauteurs maximales portées au règlement graphique.

Article UO 11

Aspect extérieur des constructions

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 ouvrage 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, tel 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)
- 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 voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades principales.

Les constructions font l'objet d'une recherche particulière notamment au niveau des percements et de l'organisation des entrées.

1-2 Toitures

Le couvrement 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.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

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 notamment 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, 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.

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

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

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 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.

3-3 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.

Article UO 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** par bâtiment, 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** par bâtiment, 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 :

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 au-delà du seuil de **150 m²**.

➤ **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 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 règlementées

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 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 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, ...).

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 **30 %** de la superficie du terrain.

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.

Structures 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 UO 13

Espaces libres – Plantations

1 - Des espaces libres, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 50 % de la superficie du terrain déduction faite des emprises construites ou à construire dans le cadre du projet, des voies et aires de stationnement.

Ces espaces libres à dominantes végétales peuvent être aménagés sur dalle supérieure des sous-sols et des rez-de-chaussée.

Les pourcentages ci-dessus se calculent sur la base de la surface de terrain restant, déduction faite des surfaces des emplacements réservés ou des surfaces grevées par un alignement. Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du coefficient.

2 - Les espaces libres sur dalle au niveau supérieur du sous-sol ou du rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

3 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. L'organisation des haies et plantes arbustives doit permettre d'atténuer la présence de l'automobile. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pôles de centralité délimités aux documents graphiques. 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, ...).

4 - Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement.

Article UO 14

Coefficient d'occupation du sol

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