RENNES METROPOLE

pièce n°9

Commune de

Betton

Plan Local d'Urbanisme

Règlement Littéral

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 05/07/2011
Dernière Mise à jour (n°1) par arrêté du Maire le 30/09/2013
Dernière Modification Simplifiée (N°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2013
Dernière Modification (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2014
Dernière modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/01/2017

Janvier 2017

Annexe à la délibération n° C17.005
du Conseil de Rennes Métropole
du 19/01/2017
Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine
Le 25/01/2017

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines

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 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article **UI2** et le changement de destination des bâtiments d'activité en logement.

3 - En secteur **UI1**, les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux nouvelles implantations commerciales et à des usages autres que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.

4 - En secteur **UI1** les constructions, ouvrages ou travaux destinées aux activités commerciales, en complément des activités admises dans la zone, dépassant le seuil des surfaces commerciales de **200 m²** à l'exception de la restauration.

5 - En sous-secteur **UI1c**, toute construction à usage d'habitation.

6 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection et, en sous-secteur **UI1a** les constructions, ouvrages ou travaux préjudiciables pour la salubrité, la tranquillité et la sécurité des quartiers d'habitation contigu.

7 - Le stationnement de plus de **trois mois** consécutifs ou non des caravanes hors terrains aménagés.

8 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

9 - Les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de **50 m** des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

10 En sous secteur **UI2a** correspondant à l'opération d'aménagement de Pluvignon et **UI2b** correspondant à l'opération de « la Bunelais », les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux autorisés à l'article **UI2**.

11- Sous secteurs **UI2a** et **UI2b** Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales de produits alimentaires.

- les dépôts et lieux de stockage de matériaux visibles depuis les voiries
- et l'implantation des mats relais pour téléphonie portable et les antennes hertziennes individuelles (en présence d'un réseau collectif de télédistribution).

Article UI 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Risques et protections

1 - 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.

2 - 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").

3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes admises

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient :

- destinés 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 (sauf UI1c) ;
- et intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

5 - L'aménagement et/ou l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011), ainsi que les constructions annexes et piscines liées à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9.

6 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) dont la création est interdite dans la présente zone.

7 - En sous-secteur **UI2a**, seules les constructions destinées aux loisirs, sports, à la culture, la nature et leurs services d'accompagnement : la restauration, l'hôtellerie et la logistique de un ou plusieurs établissements autorisées sur le secteur.

8 - En sous-secteur **UI2b**, seules les constructions destinées aux activités à dominante commerciale, de loisirs, de services (restauration, …) ainsi que les bureaux y afférents.

9 - 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, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

11 - 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, quelque soit le secteur ou le sous-secteur.

Nota : *En sous-secteurs **UI2a** et **UI2b**, lorsque des indications sont portées aux différents articles du règlement, celles-ci se substituent à celles édictées pour la zone.*

Article UI 3

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

1 – <u>Secteurs UI1 et UI2</u>

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile devra être au minimum de **6 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

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 les sous-secteurs**.**

2 – <u>Sous-secteur UI2a</u>

Accès et voiries

Les accès carrossables à la voirie publique de l'opération devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation – notamment dans les carrefours – et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les accès secondaires pourront être créés uniquement à partir des indications mentionnées au document graphique.

Dans le cas où des voiries secondaires seraient créées, celles-ci ne pourront s'établir qu'à partir des giratoires indiqués au document graphique.

Dans la mesure où un giratoire dessert un lot unique, la limite entre le domaine privé et public de l'amorce de voirie desservant le lot sera établie à **40 mètres** du centre du giratoire.

3 – <u>Sous-secteur UI2b</u>

Accès et voiries

Une voirie primaire de desserte de l'opération est créée depuis la RD29

Les accès carrossables à la voirie publique de l'opération devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation – notamment dans les carrefours – et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Depuis cette voirie primaire, des accès secondaires pourront être créés uniquement à partir de l'échangeur mentionné au règlement graphique.

Dans le cas où des voiries et accès secondaires seraient créés, ceux-ci ne pourront s'établir qu'à partir de la voirie primaire.

Dans le cas où il s'agirait d'un lot unique, la réalisation de plusieurs unités de constructions devra respecter les principes de desserte et d'implantation des bâtiments définis au règlement graphique. En dehors de ce principe, aucune connexion sur la voirie primaire (entrée de lot, voirie secondaire) n'est autorisée.

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)

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

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les constructions annexes. En outre, les dispositifs individuels de récupération d'eau pluviale sont autorisés même en présence de réseaux publics.

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.

Tout projet de construction neuve portant sur une unité foncière inférieure à 1 ha, à l'exception de ceux situés dans une opération d'aménagement faisant l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau, et entrainant une augmentation de l'imperméabilisation du sol, doit disposer des ouvrages de stockage et d'évacuation des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet, dimensionnés conformément aux modalités définies ci-dessous.

La règle ne s'applique pas lorsque le projet améliore la situation existante avant travaux au regard de l'imperméabilisation.

Sont considérées notamment comme surface perméable, les espaces verts, les pelouses, les toitures végétalisées, les parcs de stationnements végétalisés, les terrains stabilisés ou sablés, les terrains gravillonnés, les surfaces pavées à joints engazonnés, les chaussées drainantes.
Sont considérées notamment comme surface imperméable, les espaces bitumés ou bétonnés, les terrasses, les toitures, les espaces construits.

Le dimensionnement du volume d'eau pluviale à stocker ainsi que du débit de fuite à respecter, sera calculé à partir des formules ci-dessous :
Calcul du Volume à stocker :
V = S x H
Avec :
V = volume à stocker (m3),
S = Accroissement de surface imperméabilisée (m²),
H = 0.0283 (Hauteur de la pluie décennale sur une durée de 60 minutes= 28.3 mm).

Calcul du Débit de fuite nécessaire (m3/h) **:**
Qf = S (Accroissement de surface imperméabilisée en m²) **x 0.0003** (débit de fuite de référence) **x 3.6** (temps converti en seconde)

Exemple **:**
⇒ Accroissement de surface imperméabilisée = 100 m²,
⇒ V = 100 x 0.028
⇒ **V # 3 m3**
⇒ Qf = 100 x 0.0003 x 3.6
⇒ **Qf = 0.1 m3/h**
Ainsi, si une personne doit compenser l'imperméabilisation de **100 m²,** elle devra prévoir une mesure compensatoire se caractérisant par un stockage de **3 m3** avec un débit de fuite de **0.1 m3/h.**

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau est de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux 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.

L'installation devra pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

5 – 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

1 – <u>Secteurs UI1 et UI2</u>

1.1. Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, cyclables, parcs publics…

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées :

- avec un **retrait minimal** de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) ;
- en limite ou en retrait des marges de recul dès lors qu'elles figurent au règlement graphique.
- en limite d'une implantation obligatoire dès lors qu'elle figure au règlement graphique ;

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23, du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits doit être au plus égale à la moitié de la surface de la façade ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètres**, à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme.

1.2. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5** m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique ou **15** m en zone inondable, à l'exception des extensions des constructions existantes pour lesquelles le recul peut être réduit à **5** mètres. Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire. Celles-ci doivent 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.).

1.3. Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul* est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions, doivent satisfaire au recul minimum correspondant.

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

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit 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.

2 – <u>Sous-secteur UI2a</u>

Les constructions s'implantent selon les indications portées au document graphique, (orientation générale des fronts bâtis).

Le principe retenu consiste à orienter les façades principales des bâtiments, face à la vallée.

Toutefois, une tolérance maximale de 30 degrés en plus ou en moins est acceptable entre les axes indiqués au règlement graphique et l'implantation effective des projets.

Il sera possible de déroger à cette règle uniquement dans le cas de projets d'ensemble dont la composition globale des surfaces bâties garantira une homogénéité urbanistique avec les bâtis déjà en place.

Ces projets devront notamment garantir des liaisons de circulation, soit piétonnes, soit véhicules, ainsi que des liaisons visuelles entre les principaux sites et vers la vallée.

De part les caractéristiques propres au site en matière de paysage et de manière à harmoniser les aménagements qui seront perceptibles depuis la RD 29, l'aménagement des terrains devra s'effectuer selon les règles générales suivantes :

- Les zones construites et les surfaces minérales seront organisées de manière à s'adapter au terrain naturel ;

Un aménagement en terrasses reliées par des espaces paysagers est à privilégier.

- Les zones dites techniques (zone de stockage, aires de manutention, plateaux techniques,…) seront orientées et aménagées de telle manière qu'elles soient totalement invisibles depuis la RD 175, la RD 29 et les voiries internes au site.

Les constructions s'implantent en limite ou en retrait des marges de recul ou seuls sont autorisés les aménagements paysagers, et les infrastructures routières (voiries, parkings…).

3 – <u>Sous-secteur UI2b</u>

Implantation des constructions

En partie Ouest de la voie de desserte primaire **2** couloirs visuels d'une largeur de **40 mètres** seront totalement vides de constructions. Seuls des aménagements paysagers dans lesquels pourront s'intégrer les voiries de desserte et des parkings sont autorisés. Ces espaces permettront d'offrir une fenêtre visuelle sur la vallée.

Les constructions seront implantées selon les indications portées au règlement graphique (en parallèle aux orientations générales des fronts bâtis). Une disposition sensiblement parallèle aux courbes de niveaux a été retenue pour l'implantation des façades principales.

Toutefois, une tolérance maximum de **20 degrés** est acceptée entre les axes indiqués au règlement graphique et l'implantation effective des projets.

A l'ouest, la ou les constructions s'organiseront sur la ligne de crête, les parcs de stationnements éventuellement nécessaires, s'établiront alors sur les versants Nord et Sud. Dans le cas ou plusieurs îlots seraient aménagés, la création d'une voirie secondaire sera alors créée et une implantation des bâtiments sera alors obligatoirement faite à **15 mètres** de part et d'autre de l'axe de la voirie.

De part les caractéristiques propres au site en matière de paysage et de manière à harmoniser les aménagements qui seront perceptibles depuis la RD29, l'aménagement des terrains devra s'effectuer selon les règles générales suivantes :

Les zones construites et les surfaces minérales seront organisées de manière à s'adapter au terrain naturel.

Un aménagement en terrasses reliées par des espaces paysagers est à privilégier.

Les zones dites techniques (zone de stockage, aires de manutention, plateaux techniques, …) seront orientées et aménagées de telle manière qu'elles soient totalement invisibles depuis la RD 175, la RD 29 et les voiries internes à la ZAC.

Marges de recul

Les marges de recul minimales sont celles indiquées au règlement graphique, à savoir :

75 mètres par rapport à l'axe de la RD 29 et **30 mètres** par rapport à l'axe des bretelles de l'échangeur entre la RD 29 et la ZAC, et par rapport au centre des giratoires,

20 mètres par rapport à l'axe de la voirie interne à l'opération,

15 mètres par rapport à l'axe de la voirie secondaire.

Dans les marges de recul, aucune construction n'est possible. Seul un aménagement paysager, des infrastructures routières (voiries, parking, …) ainsi que des aires d'évolution sportive peuvent y prendre place, hormis en bordure de la RD 29 qui est soumise aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – <u>Secteurs UI1 et UI2</u>

Les constructions, parties de construction ou extensions, doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **5 m** de la limite séparative. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Toutefois, pour les terrains implantés en limite de voie : dont le linéaire de façade est inférieur ou égal à **30 m**, ou pour ceux situés à l'angle de voies, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) 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 (5 juillet 2011) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètres** à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;

2 – <u>Sous-secteurs UI2a et UI2b</u>

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur des bâtiments.

La distance (L) par rapport aux limites séparatives doit être égale à la hauteur (H) de la façade, avec une distance (L) minimale de **6 mètres**.

Pour déterminer la hauteur d'un ou des bâtiments, on prendra la hauteur moyenne entre le niveau du sol projeté et la hauteur moyenne de la façade. La distance (L) de recul par rapport à la limite séparative sera égale à la hauteur moyenne (H) de la façade.

Dans le cas de volume avec toiture en saillie par rapport au niveau haut de façades ou pour les toitures à pentes, on prendra pour hauteur moyenne du bâtiment, la hauteur prise à l'aplomb du centre du polygone construit entre le sommet du bâtiment et le niveau du sol projeté, (sol au niveau de la façade considérée).

Article UI 8

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

Il n'est pas fixé de règle particulière, sauf pour les sous-secteurs **UI2a** et **UI2b** où les constructions doivent respecter les règles suivantes :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être toujours aménagé un espacement qui ne peut être inférieur à **5 mètres** pour :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI 9

Emprise au sol des constructions

1 – Règles d'emprise

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

- **80 %** du terrain en secteurs **UI1 et UI2**
- **50 %** de la superficie du terrain en sous-secteurs **UI2a** et **UI2b**

2 – Cas particuliers

Constructions à usage d'habitation

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation prévues à l'article 2.4 ne peut dépasser **100m²** augmentée de **30 m²** pour les garages et carports et de **15 m²** pour les autres constructions annexes.

Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011)**,** 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'extension des constructions prévue à l'article UI2-5°et UI2-6° est limitée à **10** % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011).

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) n'est pas règlementée.

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Règles de hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de :

- **15** mètres en secteurs **UI1 et UI2**
- **10** mètres en sous-secteur **UI1a**

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 (5 juillet 2011) dans la limite de **0,30 mètres** à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme.

2 – Cas particuliers

Constructions identifiées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (article L.151-19, du Code de l'Urbanisme)

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.

3 – Sous-secteurs UI2a et UI2b

la hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau du terrain fini, mesurée au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse), est fixée à **15** mètres, sauf pour installations sportives destinées à l'escalade pour lesquelles elle ne pourra excéder **21** mètres, et ce, à condition que cette hauteur maximale soit limitée :

- soit aux installations dont l'emprise n'excède par **1000** m²,
- soit à une partie de l'installation n'excédant pas **10%** de l'emprise, lorsque celle-ci dépasse **1000** m².

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans les cas suivants dans la limite :

- un dépassement inférieur ou égal à **2** mètres pour la réalisation d'ouvrages techniques mineurs, sous réserve d'être regroupés et masqués par des éléments architecturaux,
- un dépassement inférieur ou égal à **3** mètres pour la réalisation d'appendices architecturaux ponctuels (hall d'entrée, totems, puits de lumière,..) sous réserve de s'intégrer dans une cohérence d'ensemble et de ne pas donner lieu à la réalisation de planchers supplémentaires.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En sous secteur UI2a et UI2b

Nota : des dispositions spécifiques sont définies à l'annexe 1 des précédents règlements et se substituent à celles déclinées ci-après.

En référence à l'article R. 111- 27 du Code de l'urbanisme, le projet 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.151-19, 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 Bâti d'Intérêt Local - recensement des éléments ». En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions en secteur UI1

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 couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

La pose de châssis de toiture sera obligatoirement encastrée et particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations devra être évitée.

De même, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'un encastrement dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces capteurs ne doivent pas recouvrir l'intégralité des pans de toiture.

1.3. Matériaux

Sont proscrits l'emploi à nu en parement extérieurs de matériau de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings non enduits, par exemple).

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.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Clôtures

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

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

2.2. 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.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites 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.

2.4. 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.

2.5 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.

Aspect des constructions en sous-secteurs UI2a et UI2b

Voir l'annexe 1 du présent règlement.

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 L.151-33 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de **200 mètres**), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

1.1. Normes à respecter en secteurs UI1 et UI2

Habitation (en application du paragraphe 2.6 de l'article 2)

1 emplacement par tranche, même incomplète, de **80 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum **1,5** emplacements par logement.

Commerces : **1** emplacement par tranche même incomplète de **50 m²** de surface de plancher créée en secteur UI1 et un emplacement par tranche même incomplète de 20 m² de surface de UI2.

Services, bureaux et autres activités :

- Surface de plancher créée < ou = à **150 m²** : **un** emplacement 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**,

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. 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.
- 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.

Emprise maximale affectée au stationnement

Non règlementé 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.

Dimensionnement du stationnement

L'emplacement de stationnement est défini dans les dispositions générales 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.151-33 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.

1.3. Normes à respecter en sous-secteurs UI2a et UI2b

Normes à respecter

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **2** places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par **40 m²** de surface de plancher doit être aménagée.

Hôtel, restaurants

Pour les hôtels, il sera exigé une place de stationnement pour chaque chambre créée et un emplacement pour autocar par tranche complète de **50** chambres créées.

Pour les restaurants, les conditions de stationnement seront assurées de manière à ne générer aucun stationnement sauvage sur les voies publiques en **UI2a** et il est exigé une place par tranche de **20 m²** de surface hors œuvre nette (surface de plancher) en sous-secteur **UI2b**.

Pour les commerces, les services et autres

Il est exigé :

- lorsque la surface de plancher. créée est inférieure à **500 m²** : une place de stationnement par tranche de **100 m²** de surface de plancher. créée en **UI2a** et un emplacement par tranche de **50 m²** en **UI2b**.
- lorsque la surface de plancher créée est supérieure ou égale à **500 m²** et inférieure à **1 000 m²** : une place de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher créée en **UI2a** et un emplacement par tranche de **30 m²** en **UI2b**.
- lorsque la surface de plancher créée est supérieure ou égale à **1 000 m²** et inférieure à **5 000 m²** : une place de stationnement par tranche de **15 m²** de surface de plancher créée en **UI2a et UI2b**.
- lorsque la surface de plancher créée est supérieure ou égale à **5 000 m²** et inférieure à **10 000 m²** : une place de stationnement par tranche de **20 m²** de surface de plancher créée en **UI2a et UI2b**.
- lorsque la surface de plancher créée est supérieure à **10 000 m²** : une place de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée en **UI2a et UI2b**.

Pour les entrepôts non commerciaux, les activités de logistique et dépôts, il sera aménagé un emplacement par tranche de **100 m²** de surface de plancher créée.

Modalités de traitement

Les zones de stationnement de véhicules devront être traitées de telle sorte que ces espaces soient parfaitement intégrés à l'environnement.

Pour les installations nécessitant des surfaces importantes de stationnement, les parkings seront conçus en entités de **100** véhicules maximum bordés et entrecoupés de plantations.

Des arbres d'alignement viendront accompagner les voies de desserte et des talus plantés permettront le rattrapage des niveaux.

Un traitement particulier du sol sera réalisé aux jonctions des circulations piétonnes et automobiles.

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.
- ***Services, bureaux, commerces, restauration et autres activités :*** **1** emplacement par tranche complète de **100 m²** de surface de plancher créée.
- ***Autres affectations*** : 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 ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

<u>Dimensionnement du stationnement</u>

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 les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

Article UI 13

Espaces libres - Plantations

1 – 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

1.1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

➢ **Secteur UI1 :**

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traitées pour **30%** 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 sous forme de plantations ;
- en fond de terrains, sont créés des écrans végétaux d'une largeur minimale de **4 mètres** comprenant au minimum un arbre par section de **10 mètres** de longueur ;
- 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 plantés. La largeur minimale de ces écrans s'établit à **3 mètres**.

➢ **Secteur UI2**

- Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportant au minimum 6 emplacements attenants doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 10 emplacements de stationnement en aérien.**

➢ **Sous-secteurs UI2a et UI2b**

Des dispositions spécifiques sont définies à l'annexe 1 du présent règlement et se substituent à celles déclinées ci-avant.

1.2. 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.

2 – En bordure des voies ferrées

Les plantations doivent respecter les dispositions contenues dans la servitude T1.

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Sous-secteur UI2a

La surface de plancher maximale affectées au sous-secteur UI2a « Pluvignon » est de **60 000** m².

Sous-secteur UI2b

La surface de plancher maximale affectées au sous-secteur UI2b « La Bunelais » est de **45 000** m².

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 m** des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

Article UO 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Risques et protections

1 - 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.

2 - 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").

3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

4 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du PLU (5 juillet 2011) dont la création est interdite dans la présente zone.

5 - La construction d'un garage en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions de l'article 9.

6 - La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier…) est autorisée dans le respect des dispositions de l'article 9.

7 - Pour tous travaux sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique, les projets respectent les prescriptions, lorsqu'elles existent, figurant dans l'annexe précitée.

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, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

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.

Autres utilisations du sol

10 -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.

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 devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Article UO 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en 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 » et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)

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

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les constructions annexes même en présence de réseau. En outre, les dispositifs individuels de récupération d'eau pluviale sont autorisés.

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

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.

Tout projet de construction neuve portant sur une unité foncière inférieure à 1 ha, à l'exception de ceux situés dans une opération d'aménagement faisant l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau, et entrainant une augmentation de l'imperméabilisation du sol, doit disposer des ouvrages de

stockage et d'évacuation des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet, dimensionnés conformément aux modalités définies ci-dessous.

La règle ne s'applique pas lorsque le projet améliore la situation existante avant travaux au regard de l'imperméabilisation.

Sont considérées notamment comme surface perméable, les espaces verts, les pelouses, les toitures végétalisées, les parcs de stationnements végétalisés, les terrains stabilisés ou sablés, les terrains gravillonnés, les surfaces pavées à joints engazonnés, les chaussées drainantes.
Sont considérées notamment comme surface imperméable, les espaces bitumés ou bétonnés, les terrasses, les toitures, les espaces construits.

Le dimensionnement du volume d'eau pluviale à stocker ainsi que du débit de fuite à respecter, sera calculé à partir des formules ci-dessous :
Calcul du Volume à stocker :
V = S x H
Avec :
V = volume à stocker (m3),
S = Accroissement de surface imperméabilisée (m²),
H = 0.0283 (Hauteur de la pluie décennale sur une durée de 60 minutes= 28.3 mm).

Calcul du Débit de fuite nécessaire (m3/h) **:**
Qf = S (Accroissement de surface imperméabilisée en m²) **x 0.0003** (débit de fuite de référence) **x 3.6** (temps converti en seconde)

Exemple **:**
⇒ Accroissement de surface imperméabilisée = 100 m²,
⇒ V = 100 x 0.028
⇒ **V # 3 m3**
⇒ Qf = 100 x 0.0003 x 3.6
⇒ **Qf = 0.1 m3/h**
Ainsi, si une personne doit compenser l'imperméabilisation de **100 m²,** elle devra prévoir une mesure compensatoire se caractérisant par un stockage de **3 m3** avec un débit de fuite de **0.1 m3/h.**

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau est de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En l'absence de réseau 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.

L'installation devra pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

5 – 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

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, cyclables, parcs publics…

Les constructions, parties de construction ou extensions, 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 du linéaire de la façade ;

2 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul* est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions, devront satisfaire au recul minimum correspondant.

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

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

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

3 – Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5** m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique ou **15** m en zone inondable, à l'exception des extensions des constructions existantes pour lesquelles le recul peut être réduit à **5** mètres. Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire. Celles-ci doivent 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 – 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, 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 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, 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 > ou = H/2)** avec un minimum de **4** mètres.

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 d'**1 mètre** minimum, 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 règlementée 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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UO 9

Emprise au sol des constructions

1 – L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf lorsqu'un coefficient ou des indications figurent au règlement graphique

Dans ce second cas, l'emprise au sol ne peut dépasser **30 m²** par logement pour les garages et carports et **15 m²** par logement pour autres constructions annexes dans le respect de l'emprise figurée sur le 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, ne sont pas réglementées :

- 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

Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur des constructions

- La hauteur de façade ne peut dépasser **18 mètres** sauf indication particulière.
- La construction s'inscrit dans un volume à **45°** à partir des hauteurs de façade sur rue et arrière.
- La hauteur maximale de la construction s'établit à **6** mètres au-dessus de la hauteur maximale de ce gabarit.
- Dans le cas d'une indication portée au règlement graphique, celle-ci se substitue à la hauteur de **18** mètres.

2 – 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.151-19, 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'article UO 11, paragraphe 1.3.

3 – Secteurs de projet UOp

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

Article UO 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : En vertu de l'article R.111- 27 du Code de l'Urbanisme " Le projet 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.151-19, 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, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Façades

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

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

1.2. Toitures

Le 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, afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture sera obligatoirement encastrée et particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations devra être évitée.

De même, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'un encastrement dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
Ces capteurs ne doivent pas recouvrir l'intégralité des pans de toiture.

1.3. Matériaux

Sont proscrits les matériaux en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings non enduits, par exemple).

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

1.4. Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19, du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Des éléments à conserver et recommandations techniques et architecturales sont inscrites au document « Patrimoine Bâti d'Intérêt Local » joint en annexe du présent règlement.

Les projets développent une cohérence d'ensemble entre conservation de l'architecture traditionnelle et architecture contemporaine.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Façades

L'organisation des façades est préservée avec la création d'un rythme cohérent des ouvertures qui s'inscrivent dans l'organisation générale de la façade sur l'ensemble du bâti. Les dimensions des ouvertures respectent les proportions entre horizontalité et verticalité.

L'utilisation des percements existants est préconisée dans la mesure du possible :

- conservation de l'armature des soupiraux (carrées en bois, jambage, brique…)
- préservation de l'armature des portes charretières : portes, linteaux

sans remplissage par un mur rideau des parties évidées.

Toiture

Les châssis de toit sont encastrés et positionnés sur une ligne horizontale avec respect des verticalités.

Les toitures ne sont pas surélevées. Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont proscrits.

Matériaux

Il n'est pas utilisé de matériaux en contre emploi avec l'architecture et ceux de la construction existante. Les toitures sont couvertes en ardoises. L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale et ne doivent pas dépasser une hauteur de **1,5** mètres sur voie automobile, **1,8** mètres sur voie piétons / cycles et espace vert. Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits.

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

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de **2** mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

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

2.2. 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.

2.3. Locaux et équipements techniques

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

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

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

2.4. 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 L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de **200 mètres**), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

1.1. Normes à respecter

Habitation

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

1 emplacement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, la moitié de ces emplacements au moins doivent être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée, , sauf dans les zones ou secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés par une trame sur le règlement graphique.

Autres logements

1 emplacement par tranche, même incomplète, de **80 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum **1,5** emplacements par logement et au maximum **2** emplacements exigibles par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, la moitié de ces emplacements au moins doivent être aménagées en sous-sol ou semi-enterrées, sauf dans les zones ou secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés par une trame sur le règlement graphique.

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

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

e. surface de plancher créée < ou = à **150 m²** : un emplacement est exigé,

f. 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 gérontologiques : **1** emplacement pour **6** chambres ou **6** logements crées

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, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.*:**

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 1500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

b.Equipements de capacité d'accueil **> à 1500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **1500** premières personnes.
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

1.2. Modalité de calcul

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.
- 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, ...).

Dimensionnement du stationnement

L'emplacement de stationnement est défini dans les dispositions générales 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.151-33 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.

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 plus **1** emplacement à l'air libre pour **5** logements.

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, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs etc…

1 emplacement par unité complète de **40** personnes accueillies.

Autres affectations : 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 ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

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).

Article UO 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

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

- Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **30 %** de la superficie du terrain et **20 %** pour les parcelles d'angle.

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

- Dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, sanitaire, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité.

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

- Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportant au minimum 6 emplacements attenants doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien**.
- Ces aires sont accompagnées de plantations arbustives.

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

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

3 – En bordure des voies ferrées :

Les plantations doivent respecter les dispositions contenues dans la servitude T1.

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.