

# ZONE UG

## Article UG 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article UG2.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection, sauf celles visées à l'article UG2.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les carrières.
- 8- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf ceux visés à l'article UG2.
- 9- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

## Article UG 2

---

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
- de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tirée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales".

Dans l'ensemble de la zone UG :

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 2- Les constructions à usage de logement si elles sont liées à une résidence-service.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain.
- 4- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone et sous réserve de ne pas

dépasser les volumes initiaux.

5- Pour les bâtiments existants 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 travaux d'aménagement, de remise en état et le changement de destination, à condition qu'il soit compatible avec la destination de la zone, sont autorisés s'ils respectent les prescriptions inscrites dans ladite annexe, sans tenir compte des articles 6 à 14 du présent règlement.

Seules les extensions et constructions précisées dans le paragraphe prescriptions architecturales de l'annexe "Patrimoine bâti d'intérêt local" sont autorisées sur les sites recensés. Les prescriptions architecturales précisées dans ladite annexe devront être respectées.

Toutefois, lorsque la destination des constructions est précisée dans l'annexe, seule cette destination est autorisée.

6- Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> surface de plancher). Les extensions limitées sont autorisées.

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

8- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

9- Dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, en dehors des emprises constructibles figurées au règlement graphique, seules sont autorisées :

- les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux et aux voiries,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus terrain fini ou de la voie,
- les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs,
- les places de stationnement en aérien,
- les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb,
- la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**),
- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), dès lors qu'elle n'a pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol de plus de 5 %.

En zone UG et en secteur UGn :

10- Les parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

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.

12- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) dont la création est interdite dans la présente zone sous réserve de pas modifier le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions ou de ces installations.

- 13- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes, y compris en vue d'un changement de destination.
- 14- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.
- 15- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.
- 16- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.
- 17- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage est autorisée dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.
- 18- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil des gens du voyage.

En secteur UGe1 :

- 19- Les aires de stationnement, de repos et de stockage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 20- Les installations classées non visées à l'article 1 à condition :
  - que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier tels que droguerie, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, aires de dépôts et de stockage, etc.,
- 21- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipements publics, de loisirs, de commerces, de services, de restaurants, d'hôtels et de résidences para-hôtelières, les établissements d'enseignement et de formation et les activités tertiaires s'ils s'intègrent dans le projet d'aménagement du secteur.
- 22- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.
- 23- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'accueil des étudiants ou personnes en formation d'alternance : logements ou résidences universitaires, foyers de travailleurs.

En secteur UGe2 :

- 24- Les aires de stationnement, de repos et de stockage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 25- Les installations classées non visées à l'article 1 à condition :
  - que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier tels que droguerie, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, aires de dépôts et de stockage, etc.,
- 26- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de résidences hôtelières, les laboratoires, les établissements d'enseignement et de formation et les activités tertiaires s'ils s'intègrent dans le projet d'aménagement du secteur.
- 27- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

28- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'accueil des étudiants ou personnes en formation d'alternance : logements ou résidences universitaires, foyers de travailleurs.

En secteur UGe3 :

29- Les aires de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

30- Les installations classées non visées à l'article 1 à condition :

- que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier tels que droguerie, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, aires de dépôts et de stockage, etc.,

31- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'établissement d'enseignement et de formation (et les équipements nécessaires à leur fonctionnement), d'activités (dont activités tertiaires) s'ils s'intègrent dans le projet d'aménagement du secteur.

32- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

33- Le maintien, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) et identifiées au règlement graphique ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 300 m<sup>2</sup>. Dans ces limites, les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes ne pourront excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement).

34- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs identifiés au règlement graphique (« tènement foncier à vocation d'habitat ») et sous réserve du respect des règles spécifiques des articles 6, 7 et 14.

En secteur UGe4 :

35- Les aires de stationnement, de repos et de stockage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

36- Les installations classées non visées à l'article 1 à condition que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,

37- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'établissements d'enseignement, d'équipements hôteliers, résidences hôtelières et de restauration, d'équipements publics, sportifs et de loisirs, s'ils s'intègrent dans le projet d'aménagement du secteur.

38- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités (dont activités tertiaires) s'ils sont compatibles avec le milieu environnant et s'ils s'intègrent dans le projet d'aménagement du secteur.

39- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

40- Le maintien des constructions à usage d'activité existantes à la date de la réalisation de la ZAC de Ker Lann (30/01/1992) et leur extension dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement.

41- Le maintien, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) et identifiées au règlement graphique ainsi que leur extension nécessaires à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement.

42- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs identifiés au règlement graphique (« tènement foncier à vocation d'habitat ») et sous réserve du respect des règles spécifiques des articles 6, 7 et 14.

En secteur UGe5 :

43- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans ce secteur, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

44- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'établissements d'enseignements sportifs, d'équipements sportifs et de loisirs et les installations et constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur gardiennage, y compris les fonctions d'hébergement spécifique et de restauration.

45- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

46- Le maintien, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) et identifiées au règlement graphique ainsi que leur extension nécessaires à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 300 m<sup>2</sup>. Dans ces limites, les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes ne pourront excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement).

47- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs identifiés au règlement graphique ("tènement foncier à vocation d'habitat") et sous réserve du respect des règles spécifiques des articles 6, 7 et 14.

## Article UG 3

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

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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 et présentant les caractéristiques définies au § 2 "Conditions d'accès aux voies ouvertes au public" ci-dessous.

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.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

De plus, en secteurs UGe1, UGe2, UGe3, UGe4 et UGe5 :

Les terrains supportant les constructions et installations doivent être desservis à partir des voies publiques de la ZAC.

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques suffisantes correspondant à leur destination et permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris ceux assurant la collecte des ordures ménagères.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) 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, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article UG 4

### Desserte des terrains par les réseaux

Dans les différents secteurs UGe uniquement :

Les réseaux et branchements de toute nature sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée aux réseaux de distribution et d'évacuation de la ZAC.

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

En secteurs UG et UGn :

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.

Dans les différents secteurs UGe uniquement :

Toute alimentation en eau potable devra être fournie à partir du réseau de la ZAC.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que 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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 60% de la superficie du terrain, excepté dans les ZAC lorsque le dossier de réalisation proposera des modalités différentes.

L'application de cette règle se fait conformément aux modalités de calcul et d'application définies en annexe. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions en annexe.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans "rattrapage" de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées

Dans les différents secteurs UGe uniquement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (y compris fossé et bassin dont l'écoulement est prévu en aval). Un dispositif anti-pollution sera prévu (type séparateur

hydrocarbure) pour les eaux de ruissellement des surfaces roulantes imperméables.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 70% de la superficie du terrain et respecter les volumes de rétention et débits de fuite précisés dans l'annexe « Aménagement des volumes de rétention des eaux de ruissellement sur la ZAC de Ker Lann ».

### 3.2- Assainissement des eaux usées

#### En secteurs UG et UGn :

Toutes les eaux et matières usées doit être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communal et aux préconisations de l'annexe sanitaire. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Pour les opérations d'urbanisme, seuls des réseaux séparatifs seront créés.

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.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange ne peut être autorisé que si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

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

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

#### Dans les différents secteurs UGe uniquement :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans la ZAC. Les voiries internes aux opérations d'aménagement devront prévoir un réseau collectif d'assainissement pour desservir les terrains. Les eaux industrielles ne peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement que si elles satisfont aux normes fixées par la réglementation sanitaire départementale.

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

Dispositifs provisoires pour les autres constructions : Pour les constructions existantes déjà équipées d'un assainissement autonome, si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé en cas de constructions supplémentaires sur l'unité foncière, d'extension ou de mise aux normes du dispositif. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Seuls les dispositifs autonomes individuels seront autorisés. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

### 3.3- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

#### En secteurs UG et UGn uniquement :

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 du règlement d'assainissement communal.

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

#### 3.4- Concernant les piscines

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable type - BA) sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 03 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

#### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

En secteurs UGe2, UGe3 et UGe4 : Des espaces spécifiques seront aménagés (écran minéral, végétal) en limite de domaine public pour le stockage des containers le jour de la collecte.

## Article UG 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

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

Pour les lotissements ou pour la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'application des dispositions de cet article se fait lot par lot.

#### 1- Voies ouvertes à la circulation automobile, en secteurs UG et UGn

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

- soit **entre 0 et 1 m par rapport à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :



- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

**Des implantations entre 1 et 5 m peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ou d'élément de patrimoine (exemple : mur-clôture) structurant la paysage, avec un recul minimal de 3 m par rapport à ceux-ci ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension faisant appel à une forme architecturale particulière ou mettant en œuvre un espace public structurant ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension (en continuité ou non) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires à l'amélioration du service rendu ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
  - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
  - soit à une amélioration du confort sanitaire,
  - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

**2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics, cimetière,..., en secteurs UG et UGn**

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

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec un **retrait minimal de 1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

**Des implantations entre 0 et 1 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ou d'élément de patrimoine

(exemple : mur-clôture) structurant la paysage, avec un recul minimal de 3 m par rapport à ceux-ci ;

- dans le cas d'aménagement ou d'extension (en continuité ou non) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires à l'amélioration du service rendu ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
  - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
  - soit à une amélioration du confort sanitaire,
  - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

### 3- En secteur UGe

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang à usage d'habitation doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

Dans les tenements fonciers à vocation d'habitat, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang à usage d'habitation doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit **en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m et supérieur à 6 m** par rapport à l'alignement (ou par rapport à la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés ;
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les autres constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée).

**Des implantations entre 0 et 1 m peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ou d'élément de patrimoine (exemple : mur-clôture) structurant la paysage, avec un recul minimal de 3 m par rapport à ceux-ci ;
- réalisation de décrochés de façades 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, ou l'avancée du rez-de-chaussée pour créer un effet de vitrine si celui-ci accueille des commerces, bureaux ou services ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- construction d'annexes ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

**4- Voies ferrées**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

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.

Seules les clôtures pourront être implantées entre 0 et 2 m de la limite d'emprise de la voie ferrée. Les constructions couvertes en chaume ne pourront être autorisées à moins de 20 mètres de la voie ferrée.

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

**Des implantations entre 0 et 5 m (et entre 0 et 2 m pour les constructions annexes) pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- pour des constructions annexes ou des dépôts, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et sous réserve de l'avis favorable des services de la SNCF ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 3 mètres en-deçà de la marge de recul, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

## Article UG 7

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

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

Pour les lotissements ou pour la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'application des dispositions de cet article se fait lot par lot.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises. Excepté dans le cas où le règlement graphique indique des dispositions différentes, les emprises constructibles définies ci-dessus sont considérées dans leur totalité comme des bandes de constructibilité principale pour l'application de l'article 10.

## 1- Règles d'implantation

### 1.1. Par rapport aux limites séparatives

#### En zone UG et en secteur UGn :

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

- soit **en limite** latérale,
- soit **en retrait** à une distance au moins égale à **3 m** d'une ou plusieurs des limites latérales. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de **la limite séparative**, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcon,.

#### En secteurs UGe3, UGe4 et UGe5 :

Les constructions ou parties de constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait à une distance minimale de :

- 10 m lorsque les limites séparatives jouxtent des terrains non destinés à de l'habitat,
- 3 m lorsque les limites séparatives jouxtent des terrains destinés à de l'habitat.

Dans les tènements fonciers à vocation d'habitat, les constructions ou parties de constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait à une distance minimale de 3 m.

#### En secteurs UGe1, UGe2, UGe3 et UGe4 :

Les autres constructions ou parties de constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance égale à **la hauteur de la construction diminuée de 3 m** avec un **minimum de 4 m** d'une ou plusieurs des limites latérales. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcon, au point le plus proche de la limite latérale.

Si la construction ne comporte aucune ouverture, le minimum peut être ramené à 2 m.

#### En secteur UGe5 :

Les autres constructions ou parties de constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcon, au point le plus proche de la limite latérale.

### 1.2. Par rapport au fond de terrain

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

En zone UG et en secteur UGn, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées :

- soit **sur la limite constituant le fond de terrain**,
- soit **en retrait** à une distance au moins égale à **3 m** du fond de terrain.

## 2- Des implantations avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;

- dans le cas d'aménagement ou d'extension (en continuité ou non) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires à l'amélioration du service rendu ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
  - soit à une amélioration du confort sanitaire,
  - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1 et 1.2. ; dans ces cas-là, le prospect minimum peut être réduit à 5 m pour les façades comportant des baies principales et soit réduit à 1,20 m, soit nul pour les façades comportant des baies secondaires, la restriction concernant les pièces principales étant alors étendue aux cuisines ;
- construction d'annexes : la construction de bâtiments d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m<sup>2</sup> pouvant générer de la surface de plancher (totalement ou partiellement) peut être autorisée :
  - sur les limites séparatives,
  - ou à 1,50 m minimum d'une ou des limite(s) séparative(s),à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 mètres et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

## Article UG 8

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **1- Définitions**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

#### **2- Règles d'implantation**

##### **2.1. En zone UG et en secteur UGn**

Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies:

Les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons, doivent être positionnées à une distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du bâtiment en vis-à-vis au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 m.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme

s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 2 m.

Dans les autres cas (bâtiments non contigus, pignons aveugles, façades en vis-à-vis partiels sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies, etc.) :

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m ( $L \geq 4$  m)

Des implantations entre 0 et 9 m (pour les façades comportant des baies) ou entre 0 et 4 m (pour les façades comportant des baies mais issues d'un même programme ou pour les façades ne comportant pas de baies) peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ou d'élément de patrimoine (exemple : mur-clôture) structurant la paysage, avec un recul minimal de 3 m par rapport à ceux-ci ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
  - soit à une amélioration du confort sanitaire,
  - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 2.1 et 2.2. ; dans ces cas-là, le prospect minimum peut être réduit à 5 m pour les façades mentionnées au 2.1 paragraphe 1 et ce prospect peut être soit réduit à 1,20 m, pour les cas mentionnés en 2.2, la restriction concernant les pièces principales étant alors étendue aux cuisines ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- construction d'annexes ; les abris de jardin peuvent se situer à 3 m minimum des autres constructions ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;

## 2.2. En secteur UGe1

La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée d'entre elles, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du terrain naturel, avec un minimum de 6 m.

Si deux façades en vis-à-vis ne comportent aucune ouverture, il n'est pas prévu de disposition particulière.

## 2.3. En secteurs UGe2, UGe3 et UGe4

La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée diminuée de 3 m et jamais inférieure à 4 m.

Lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies, cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 m.

Si deux façades en vis-à-vis ne comportent aucune ouverture, la distance entre les deux constructions peut être réduite à 2 m.

## 2.4. En secteur UGe5

La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée d'entre elles.

## Article UG 9

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

#### 1- Règles d'emprise

En zone UG :

Il n'est pas prévu de disposition particulière.

En secteur UGn :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

En secteurs UGe3, UGe4 et UGe5 :

Constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) identifiées au règlement graphique : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

Autres constructions : Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans les tènements fonciers à vocation d'habitat, pour les constructions à usage d'habitation : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

#### 2- Cas particuliers

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

##### 2.1. Constructions existantes

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain peut être autorisée :

- pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), ainsi que la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
- pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

##### 2.2. Composition urbaine

Une emprise au sol supplémentaire de **20%** de la surface du terrain est autorisée pour :

- pour permettre la réalisation de projets dont la conception architecturale permettra de retrouver à différents niveaux une surface d'espaces verts au moins équivalente à celle prévue à l'article UA 13 ;
- pour respecter la trame bâtie dans l'environnement immédiat du projet de la construction ;
- quand le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.

## Article UG 10

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière à l'égout du toit ou à l'acrotère déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les murs pignons couverts, ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Lorsque des emprises constructibles sont définies aux documents graphiques, les hauteurs maximales des façades et des constructions sont autorisées sur l'ensemble des emprises constructibles.

### 1- Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser :

En zone UG et en secteur UGn : 14,5 m.

### 2- Plan incliné

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

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

### 3- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

En zone UG et en secteur UGn : 18,5 m.

En secteur UGe : Seule la hauteur totale des constructions est réglementée

UGe1	UGe2 / UGe3		UGe4			UGe5	
-	Habitation	Autres	Habitation	Equipements sports / loisirs	Autres	Habitation	Autres
	R+1	R+3 18 m	R+3	-	R+3 18 m	R+3	-

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser : 18 m au faîtage pour les toits à 2 pentes, 14 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses et 7 m au faîtage pour les toitures en mono-pentes.

Pour les autres destinations, il est admis, sur 30 % de l'emprise de la construction, une hauteur maximale de R+4 limitée à 22 m, pour dissimuler les installations techniques depuis l'espace public.

### 4- Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU (13 juillet 2007), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

### 5- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

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 ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.



## Article UG 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 431-8 à R. 431-10 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### 1- Aspect extérieur des constructions

##### 1.1. Aspect général

###### En secteurs UG et UGn :

La conception des projets doit prendre en compte la trame des équipements existants, le rôle structurant des équipements tant au niveau de la composition du quartier – de par leur rôle de repère – qu'au niveau du fonctionnement de ces quartiers : positionnement en relation avec les polarités de quartier, en lien avec leur accessibilité, etc.

###### En secteur UGe1 :

Toutes les constructions devront présenter un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation de centre de quartier.

Les rez-de-chaussée des bâtiments, marquant soubassements, auront une identification particulière afin d'assurer, pour ce quartier à prédominance « piéton », une continuité visuelle du paysage urbain.

La liaison entre deux bâtiments mitoyens sera assurée par un élément d'architecture "joint" entre deux bâtiments. Cet élément se développera sur toute la hauteur du bâtiment.

###### En secteur UGe3, UGe4 et UGe5 :

Constructions à usage d'habitation : les pignons devront recevoir un traitement soigné en harmonie avec les façades principales des bâtiments.

##### 1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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

Les façades donnant sur les voies fluviales, 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.

###### Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet avec

l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;

- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

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

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

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

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

#### En secteur UGe1 :

La couleur dominante de la « peau » des bâtiments sera blanche (pierre, enduit, béton architectonique, etc., ou éléments métal clair, etc.). Les différentes façades joueront entre elles en fonction de la rugosité de leur surface et du jeu possible avec la lumière – réflexion – diffusion. Des éléments d'architectonique (surface inférieure à 10% des façades du bâtiment) pourront déroger à cette règle.

Les menuiseries seront de teintes blanches, noires ou grises. Le coloris choisi sera en cohérence avec l'ensemble des menuiseries (ouvrant et dormant de porte d'entrée et de garage, fenêtres, volet roulant et coffre, ...).

#### En secteurs UGe2, UGe3, UGe4 et UGe5 :

Constructions à usage d'habitation : les couleurs des façades seront définies dans des camaïeux de ton pierre ou dans les gammes de blanc gris, à l'exclusion des teintes rosées. Celles-ci pouvant être réalisées, tout ou parti, en enduit, en pierre, en bois naturel ou utilisant des produits de traitement pouvant colorer dans la masse. Les bâtiments entièrement en briques sont exclus. Les menuiseries seront définies dans des teintes blanches, noires ou grises. Pour les constructions existantes (implantées dans les zones de tènement foncier à vocation habitat à la date de la précédente modification du PLU en octobre 2015), il sera autorisé des menuiseries de couleur afin de s'insérer dans la cohérence des menuiseries existantes, si ces dernières sont conservées.

Constructions à usage de bureaux : les couleurs des façades seront à dominante claire. Des éléments d'architectonique (surface inférieure à 15% des façades du bâtiment) pourront déroger à cette règle. L'ensemble des éléments de menuiserie, entourage de portes elles-mêmes seront définis dans la gamme des blancs, gris et noir.

Constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs ou à usage d'enseignement sportif : Les bâtiments seront de couleur sombre, le bois étant de teinte naturelle ou utilisant des produits de traitement pouvant le colorer dans la masse.

Autres constructions : les couleurs des éléments de façade seront de teinte dominante claire, celles-ci pouvant être réalisées en pierre, en enduit, en matériaux de bardage suivant la nature de bâtiments. Les surfaces de bâtiments revêtues de bardage métallique présenteront un fil

horizontal et devront être limitées à 40% de la surface totale pour la façade principale. Des éléments d'architecture (surface inférieure à 15% des façades du bâtiment) pourront déroger à cette règle. Les menuiseries seront de teintes blanches, noires ou grises. Elles pourront être de couleur si elles accompagnent le parti architectural. Le coloris choisi sera en cohérence pour l'ensemble des menuiseries (ouvrant et dormant de porte d'entrée et de garage, fenêtres, volet roulant et coffre, ...).

### 1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

En secteurs UGe1, UGe2, UGe3, UGe4 et UGe5 : La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

Le couvrement des immeubles 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 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.

En secteur UGe1 :

Les toitures seront réalisées principalement sous forme de toit-terrasse. Du fait de la présence d'un bâtiment haut dans le secteur, le dessin et le traitement des éléments de couverture seront particulièrement étudiés (5<sup>ème</sup> façade).

Des dispositifs différents pourront être retenus pour des éléments particuliers (jonction, auvent, volume sur toiture de surface inférieure à 20% de la surface totale de la toiture).

En secteurs UGe2 et UGe4 :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture à 2 pentes, la pente devra être comprise entre 40 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. S'ils ne sont pas intégrés aux constructions auxquelles ils sont rattachés, les logements de fonction seront couverts en harmonie avec celles-ci.

Constructions à usage de bureaux : elles seront couvertes de toiture-terrasse avec la possibilité d'éléments spécifiques d'architecture (20% maximum de la surface de la toiture).

Autres constructions : elles seront recouvertes par un toiture-terrasse avec la possibilité d'éléments spécifiques d'architectoniques (20% maximum de la surface de la toiture). Pour les constructions à usage d'hôtel et restauration, des toitures à une ou plusieurs pentes comprises entre 35° et 45° pourront être autorisées.

Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. S'ils ne sont pas intégrés aux constructions auxquelles ils sont rattachés, les logements de fonction seront couverts en harmonie avec celles-ci.

En secteur UGe3 :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture à 2 pentes, la pente devra être comprise entre 40 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. S'ils ne sont pas intégrés aux constructions auxquelles ils sont rattachés, les logements de fonction seront couverts en

harmonie avec celles-ci.

Autres constructions : elles seront recouvertes par une toiture-terrasse avec la possibilité d'éléments spécifiques d'architectoniques (20% maximum de la surface de la toiture). Les logements de fonction, s'ils ne sont pas intégrés aux constructions, seront couverts en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les constructions à usage d'hôtel et restauration, des toitures à une ou plusieurs pentes comprises entre 35° et 45° pourront être autorisées. Les logements de fonction, s'ils ne sont pas intégrés aux constructions, seront couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

#### En secteur UGe5 :

Constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs ou à usage d'enseignement sportif : Pour ces bâtiments, l'élément de façade prédominant devra être le bois qui sera traité sous forme de clins, soit horizontaux, soit verticaux ou créant un motif décoratif spécifique.

Autres constructions : Tous les bâtiments seront traités avec des toitures, afin d'éviter des images de toiture-terrasse. Les toitures pourront être de faible pente. Des surfaces limitées de toitures pourront dans le cadre d'un projet architectural spécifique recevoir un traitement différent. Les couvertures en tôles ondulées, fibrociment ou papier goudronné sont interdites.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

### 2.1. 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.

### 2.2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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 dont elles assurent la continuité du bâti.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur voies et en limite de cheminements doux et d'espaces verts et 2 m en limite séparative.

Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites. Les soubassements bétons sont autorisés sur 30 cm maximum.

Les clôtures dites décoratives notamment en béton moulé, les clôtures en parpaings apparents, ainsi que les imitations de végétaux en matières synthétiques (types haies artificielles, canisses en PVC, brises-vues en plastiques) ne sont pas admises.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

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

#### En secteurs UGe2 et UGe3 :

La hauteur de la clôture sera limitée à 2 m. Elle sera de même nature que le bâtiment ou sera masquée par la végétation.

#### En secteur UGe4 :

La hauteur de la clôture sera limitée à 2 m. Elle sera de même nature que le bâtiment ou sera masquée par la végétation. Le constructeur utilisera les barrières naturelles du site (par exemple, plan d'eau) ; à défaut, les clôtures artificielles seront paysagées, irrégulières et de

couleur verte ou noire.

### 2.3. 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 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.

### 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. Enseignes / signalétiques

En secteurs UGe2, UGe3, UGe4 et UGe5 :

Suivant l'architecture et la composition des bâtiments, les enseignes pourront soit être posées sur la façade du bâtiment, soit être posées sur un muret implanté sur la propriété. Elles seront systématiquement réalisées en lettres découpées non éclairantes.

## Article UG 12

### Aires de stationnement

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

##### 1.1. Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements :

En zone UG et en secteur UGn : 1 emplacement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 1,5 emplacement par logement + 1 emplacement par tranche même incomplète de 300 m<sup>2</sup> surface de plancher.

Dans les différents secteurs UGe uniquement : 1 place par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 1 chambre créée.

De plus, en secteur UGe : 1 emplacement autocar pour 50 chambres.

Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente. Au-delà, il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il pourra être exigé un nombre supérieur de place selon les possibilités de stationnement existant à proximité (jusqu'à 1 place pour 8 personnes accueillies).

Constructions destinées aux bureaux : 1 emplacement par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des garages de services couverts intégrés à la construction sont autorisés ; des aires de

livraison sont à prévoir en fonction du type d'activités.

Constructions destinées à l'industrie : 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur, en tenant compte de la nature, de l'usage et du rythme de fréquentation de l'établissement, de la proximité de la desserte des transports en commun et de stationnements publics. Pour les locaux avec chambres, il sera exigé au minimum 1 place pour 4 chambres.

De plus, en secteur UGe :

Constructions à usage d'enseignement et de formation : l'ensemble des besoins doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ; le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Doivent être pris en compte : le personnel administratif et enseignant, les étudiants ne résidant pas sur le Campus, les besoins liés à des manifestations particulières (colloques, etc.). En l'absence d'étude spécifique, il sera réalisé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 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 son environnement immédiat (art. L. 151-33 du code de l'urbanisme).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues (convention avec l'aménageur, stationnement réalisé par l'aménageur en UGe1 îlot B, ...), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur UGe :

- si pour des raisons d'ordre technique ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le pétitionnaire peut être autorisé à acquérir ou à réaliser sur un autre terrain situé dans la ZAC, et à proximité de l'opération (50 m maximum) les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation.
- Les places de stationnement extérieur (hors aires de manœuvre) sont perméables pour les 2/3 de leur surface au moins.

Modalités de calcul

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité, en tenant compte du nombre de places

excédentaire pour la construction existante, mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

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

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,30 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

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**

**Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.**

### 2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 chambres.

Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées à l'industrie : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées aux entrepôts : 1 place pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité complète de 40 personnes accueillies.

### 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 au rez-de-chaussée.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre y compris sur le domaine public.

#### Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

#### Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité (ou à moins de 50 m).

## Article UG 13

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

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

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

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, etc. Ils ne comprennent ni les espaces consommés par le bâti, ni les aires de stationnement en surface, ni les aménagements de voirie, ni les rampes d'accès aux parkings).

En secteurs UGe1, UGe2, UGe3, UGe4 et UGe5 :

Tout projet tiendra compte du fonctionnement hydrique du site.

#### **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. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et seront accompagnées de la plantation d'arbres à raison d'1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs UGe2, UGe3 et UGe4 :

Constructions à usage d'habitation : les marges de recul par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives devront être plantées de haies respectant les caractéristiques paysagères du site.

Les surfaces non construites et non aménagées en parking seront plantées à raison d'un arbre de



haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, les arbres existants participant à ce décompte.

La réalisation d'aires de stationnement dont la superficie est < à 1500 m<sup>2</sup> sera accompagnée de la plantation d'arbres à raison de 1 arbre pour 4 places ou seront structurés par des haies bocagères existantes ou à créer destinées à masquer le parking.

Les aires de stationnement dont la superficie est >1500 m<sup>2</sup> font l'objet d'un traitement reprenant ces deux dispositions.

Les végétaux plantés en remplacement ou en complément des haies existantes devront respecter les caractéristiques paysagères du site bocager d'origine : choix de variétés en fonction de la végétation naturelle du site, profil respectant la présence des fossés et talus existants, densité de plantation et force des végétaux en accord avec l'effet recherché :

- pour les haies bocagères :

Plantation d'un arbuste 40/60 minimum tous les 0,60 m en ligne ou en quinconce.

Plantation de baliveaux 200/250 minimum, complétés par des arbres tiges sur les grands linéaires.

- pour les alignements d'arbres isolés :

Plantation d'arbres tiges en motte d'un diamètre de 1 m. du sol compris entre 16 et 25 cm.

Déblais et remblais : Les pentes maximales autorisées pour les mises en forme seront de 4 pour 1 pour assurer une gestion mécanisable de ces espaces. En aucun cas les mises en forme de déblais ne devront entraîner une rétention d'eau.

Espaces de circulation piétonne : Les matériaux au sol pour les espaces extérieurs visibles de la rue et en liaison avec l'espace public seront de même nature que l'espace public.

En secteur UGe5 :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et assurer le maintien du système hydraulique et écologique du réseau de haies.

La réalisation d'aires de stationnement dont la superficie est < à 1500 m<sup>2</sup> sera accompagnée de la plantation d'arbres à raison de 1 arbre pour 4 places ou seront structurés par des haies bocagères existantes ou à créer destinées à masquer le parking.

Les aires de stationnement dont la superficie est >1500 m<sup>2</sup> font l'objet d'un traitement reprenant ces deux dispositions.

En secteur UGe : Toute haie venant à disparaître devra être remplacée.

## Article UG14

### Possibilités maximales d'occupation du sol

#### 1- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### 2 – SURFACE DE PLANCHER par îlot

À l'intérieur des périmètres de ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol peuvent être exprimées en surface de plancher admise par secteur.

En secteur UGe1 : 44 000 m<sup>2</sup>

En secteur UGe2 et 1AUGe2 : 63 000 m<sup>2</sup>

En secteur UGe3 et 1AUGe3 : 128 000 m<sup>2</sup>

En secteur UGe4 et 1AUGe4 : 168 000 m<sup>2</sup>

En secteur UGe5 et 1AUGe5 : 28 000 m<sup>2</sup>

Il est admis une tolérance de plus ou moins 20% des valeurs de surface de plancher admises par îlot, sans augmentation de la quantité admise sur l'ensemble de la ZAC.

