ZONE UI

La zone UI est composée des secteurs UI1, UI2, UIa et UIt

Article UI 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
2- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
3- En secteur UIa, les nouvelles installations de locaux commerciaux à usage principal de "commerce de détail"[1], à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
4- En secteur UIt :
- les nouvelles installations de locaux commerciaux à usage principal de "commerce de détail"[2], à l'exception de celles visées à l'article UI 2;
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.

5- Les lotissements à usage principal d'habitation.
6- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.
7- Les défrichements, dans les espaces boisés classés visés.
8- Le stationnement de plus de deux jours des caravanes hors terrains aménagés.

Article UI 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions 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 ou équipements de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.
2- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.
3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol par logement.
4- Les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5- L'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.
6- Dans le secteur UI2 "La Brosse", dans l'emprise de la marge de recul bordant la route Rennes / Saint-Malo, les stationnements, les bassins de rétention, sont autorisés sous réserve de paysagement.

---

[1] *Il s'agit des activités commerciales de détail, spécialisées ou non spécialisées, alimentaires ou non alimentaires (Cf. la nomenclature INSEE) référencées en annexe n° 3 du règlement*

[2] *Cf. ci-dessus*

7- En secteur UIa

Afin d'assurer l'adaptation des activités à usage de commerce de détail :

- les réutilisations et les modifications à usage de commerce des locaux commerciaux existants en activité ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition que la dernière affectation ait été un commerce) ;
- les extensions de commerces existants en activité ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition que la dernière affectation ait été un commerce), dans la limite de **20 %** de la surface de plancher existante destinée à usage de commerce.
- la reconstruction à surface équivalente et leur extension ci-dessus autorisée des locaux à usage de commerce frappés d'alignement.

8- En secteur UIt

Dans le secteur 1AUI t4 « Edonia Sud» à l'intérieur de l'espace situé entre la marge de recul portée au titre de l'article L111-1-4 et la marge d'inconstructibilité, seuls les aménagements de parcs de stationnement, des voies de desserte, édicules techniques et de sécurité, les bassins de rétention ainsi que les éoliennes sont autorisés en application de l'article 7.2 des dispositions générales.

Afin d'assurer l'adaptation des activités à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt existantes :

- les réutilisations et les modifications des locaux existants en activité ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition de conserver une affectation identique à la dernière affectation en date) ;
- les extensions des locaux existants en activité ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition de conserver une affectation identique à la dernière affectation en date), dans la limite de **20 %** de la surface de plancher existante destinée à un usage de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ;
- la reconstruction à surface équivalente et leur extension ci-dessus autorisée des locaux frappés d'alignement.

9- Dans les secteurs de projet (indicés "o") traités 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,
- 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** mètre au-dessus du 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,
- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle n'a pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol de plus de **5 %.**

10- 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,
- ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

11- Dans les espaces boisés classés, ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (voir article 6.1 des dispositions générales du présent règlement).

12- Pour le patrimoine bâti d'intérêt local, les travaux d'aménagement et de remise en état – ainsi que, le cas échéant, l'extension***** et le changement de destination****** – d'un bâtiment existant, identifié comme présentant un intérêt architectural, devant à ce titre être protégé au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée «Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations» et repéré au plan (règlement graphique) par une trame noire entourée d'un cercle, sont soumis au respect des prescriptions, notamment d'ordre architectural, figurant à l'article 11 ci-après et dans l'annexe pré-citée.

***** l'extension de ces bâtiments est permise lorsque cela est autorisé par l'annexe pré-citée ;
****** le changement de destination de ces bâtiments est permis :
- lorsque cela est autorisé par l'annexe pré-citée,
- et s'il vise une destination compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

Article UI 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 paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, 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 et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les chaussées des nouvelles voies automobiles créées, publiques ou privées, ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à **5 m.**

« Dans le cas de voiries internes non ouvertes à la circulation principale, la construction de nouvelles voies peut s'effectuer avec une emprise minimale de **3,50 m,** pour les voies à sens unique seulement, permettant le croisement avec des deux-roues et l'accès aux véhicules de secours ainsi qu'aux véhicules de collecte des déchets ».

Dans les courbes, il pourra être imposé une sur-largeur.

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.

En zone UI exceptés les secteurs UIa et UIt

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules lourds.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur les voies.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir 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).

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux

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

1.1 - 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.

1.2 - Alimentation en eau non potable

Sans objet.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

2.1 - Distribution d'énergie électrique

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

2.2 - Solutions alternatives

Sans objet.

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

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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, excepté lorsque celle-ci est édifiée selon le principe du "bâtiment-îlot"*, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à :

- en zone UI et **secteur UIa** : **60 %**
- en **secteurs UIt** : **40 %** de la superficie du terrain, excepté :
  - dans les secteurs éventuellement exclus par l'annexe assainissement ;
  - dans le secteur « Edonia » et « Edonia Sud » composé selon un plan d'ensemble, pour lequel la règle ne s'applique qu'à l'ensemble (plan d'ensemble annexé au permis de construire) et non sur la base de l'assiette foncière de chaque permis de construire déposé ;
- 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 au chapitre "Définitions". 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 de l'annexe assainissement.

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 lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

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

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

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

Sans objet.

5 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans 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

Dans le cas de 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, les règles d'implantation sont appréciées lot par lot et non par rapport au terrain d'assiette.

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

- voie privée dépourvues de plan d'alignement : 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.

Les constructions seront conçues et édifiées de telle façon que les balcons ne soient pas implantés en surplomb de toute voie publique ouverte à la circulation automobile, piétonne ou deux roues.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5** mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées 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 soit au titre de l'article L. 123-1-5-7°, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres.
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

Parcelles d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de **5** mètres minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile.

Secteurs de projet « UIo »

Dans ces secteurs, les constructions, parties de constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite ou à l'intérieur des emprises constructibles définies au règlement graphique.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

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

- en respectant un retrait minimal de **4** mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
  - Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées 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 soit au titre de l'article L. 123-1-5-7° soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres.
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

3 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

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

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

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

4 – Canal, rivière, bief

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

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.).

5 – Stations d'épuration

Aucune construction ou installation entraînant la présence permanente de l'homme ne pourra être implantée sur les terrains compris dans les marges figurées au plan.

Une telle implantation pourra néanmoins être autorisée dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

6 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont **différentes selon la largeur du terrain**.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au règlement graphique, notamment les secteurs de projet « UIo », les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

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

Dans le cas de 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, les règles d'implantation sont appréciées lot par lot et non par rapport au terrain d'assiette.

1 – Règles d'implantation par rapport à toutes les limites séparatives

Zone UI exceptés secteurs UIa, et UIt

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en limite ou à une distance minimale (**L**) au moins égale à **3,5** mètres (**L≥3,5 m**) de toutes les limites séparatives. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

Secteur UIa

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **5** mètres (**L≥5 m**) de toutes les limites séparatives. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

Toutefois, pour les terrains dont le linéaire de façade sur rue est inférieur ou égal à **40 m**, les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales.

Secteurs UIt

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **6** mètres (**L≥6 m**) de toutes les limites séparatives. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

Toutefois, pour les terrains dont le linéaire de façade sur rue est inférieur ou égal à **20** mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées 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 soit au titre de l'article L. 123-1-5-7° soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre.
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la sécurité pour les installations classées soumises à autorisation ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

Article UI 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, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies, et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail,
- ou des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage, etc.

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

2 – Règles d'implantation

2.1 - Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies éclairant des pièces principales

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, ne peut être inférieure à la différence d'altitude (**H**) entre le niveau du sol naturel avant travaux et le sommet de la façade ou de l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de **4 m**. (**L ≥ H, mini 4 m**).

2.2 - Dans les autres cas

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à **4** mètres (**L ≥ à 4 m**).

2.3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5-7°, soit au titre des Monuments Historiques;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres.
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la sécurité incendie ou celle des installations classées soumises à autorisation ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

Article UI 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.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60** mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2 – Règles d'emprise

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions doivent s'inscrire à l'intérieur de ces emprises hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au règlement graphique, notamment les secteurs de projet « UIo », le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

Secteur	UI1 et UI2	UIa	UIt1/UIt2 UIt3/UIt4
Emprise au sol maximale	**80 %**	**60%**	**40 %**

de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

3 – Cas particuliers

Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **5 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

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

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

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

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20** mètres de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions est régie par des règles ci-dessous.

1 – Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter une hauteur maximale par rapport au terrain aménagé de :

Secteur	UI1	UI2	UIa	UIt1	UIt2	UIt3	UIt4
Hauteur maximale construction	16 m ou voir règlement graphique	12 m	10 m	15 m	10,5 m pour 70 % du secteur 13,5 m pour 30 % du secteur	14m	voir règlement graphique

Lorsqu'une hauteur est indiquée au règlement graphique, elle se substitue à celle définie ci- avant.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, ventilation, ascenseurs, pare-vues, etc.) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètres.

2 – 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 construction existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général des constructions

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain à dominante économique dans lequel il s'insère.

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.

1.2 - Façades : matériaux, enduits et ravalement

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

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

Ravalement

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

– l'environnement direct de la construction,
– la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

1.3 - Couvertures, toitures

Les accroches aux toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

Le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale. Pour les vérandas, il pourra être également accepté du verre (ou autre matériau translucide).

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

1.4 - Ouvertures, huisseries

Article non réglementé.

1.5 - Cas particuliers

Sans objet.

2 – Aménagement des abords des constructions

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.

2.1 - Bâtiments annexes

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

2.2 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. En l'absence de clôture, la limite des domaines publics et privés doit être matérialisée.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

Dans la zone UI, les clôtures sur rue seront constituées, soit par un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair de **0,80** mètre maximum surmonté d'un grillage, soit par un grillage souple ou rigide fixé et tendu doublé ou non d'une haie vive, ou d'une grille ; la hauteur totale, mur bahut compris et comptée à partir du niveau de la voie, ne pourra dépasser **2** mètres en limite séparative et **1,8** mètre pour les autres limites. Les portes d'accès sur les voies de desserte commune devront avoir au moins **3** mètres de largeur et être libres sur toute la hauteur; les clôtures en limite séparative seront du type défini ci-dessus

2.4 - 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 matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public 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.

2.5 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'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.

2.6 Enseignes

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

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

2.7 Aires de stockage

Les aires de stockage 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.

3 – Prescriptions spécifiques

Patrimoine bâti

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, repérés au plan (règlement graphique) par une trame noire, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

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

Protection spéciale d'architecture et d'aspect :

- **Dans la zone UI** : en bordure de la RD 137, l'architecture et la disposition des bâtiments doivent faire l'objet de soins particuliers.
- **Secteurs UIt2, UIt3 et UIt4 (« Alphasis », « Edonia » et « Edonia Sud »)** : conformément à l'étude « entrée de ville » en application de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme ; des prescriptions et recommandations spécifiques s'appliquent dans ce secteur :

La volumétrie recherchée doit être simple, les rez-de-chaussée pourront être traités en retrait des étages courants ou pourront donner un effet de socle. De même, le dernier étage pourra être traité différemment que les étages courants afin de donner un effet de toiture tronquée et casser les acrotères.

Les entrées des bâtiments devront faire l'objet d'une recherche architecturale de qualité. La signalétique des activités devra être intégrée à l'architecture des façades des bâtiments.

Pour assurer la bonne tenue dans le temps et le bon vieillissement, les matériaux employés devront être de qualité (peinture, lazure sur béton, parements extérieurs, pierres, briques, enduits…).

Toutes les saillies de type bandeau, corniches… ainsi que les acrotères devront être protégée par une couvertine dans le ton des façades ou de la couverture.

Les enduits de type mono couche sont à proscrire des façades non protégées.

Les teintes d'enduit devront être en harmonie avec le paysage et l'ensemble des constructions.

Les couvertures pourront être traitées en toitures terrasse. Les éléments de superstructure tel que matériel de ventilation, climatisation, cages d'ascenseur, locaux techniques devront être assimilés ou intégrés à l'architecture.

Les menuiseries extérieures seront de teintes foncées en harmonie avec le paysage et l'ensemble des constructions.

- **Secteur 1AUi2** (la Brosse) des dispositions spécifiques sont précisées dans le dossier réalisé en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme joint au dossier de Mise en Compatibilité du PLU.

Un traitement paysager qualitatif des abords de voies

La marge de recul de **50 m** par rapport à l'axe de la RD n°137 fera l'objet d'un traitement paysager.
L'espace «vitrine» se composera d'une frange verte non bâtie, parallèle à la RD 137, en avant des constructions. L'objectif est de créer un «tampon» végétal le long de la voie, intégrant et mettant en scène les espaces de captage et de rétention des eaux.
Cette marge de recul sera plantée d'arbustes et d'arbres sous forme de haie bocagère, plantée sur les limites séparatives des parcelles du futur parc d'activités.

Cet aménagement sera conçu de façon à recréer la trame bocagère et à masquer par alternance certains points de vue sur le parc d'activités. Un léger modelage paysager ainsi que la création de massifs plantés et d'arbres tiges isolés complétera le traitement paysager afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site.

L'aménagement de places de stationnement peut être autorisé au-delà des **40 m** par rapport à l'axe de la RD n°137, tout en respectant les prescriptions paysagères décrites dans la traduction règlementaire.

La marge de recul de **35 m** depuis l'axe de la voie de la RD n°637 recevra un traitement paysager comprenant la plantation d'arbustes et d'arbres sous forme de petits bosquets, plantés à l'oblique par rapport à la RD n°637, afin de conserver quelques vues sur le parc d'activités mais aussi de créer une zone "tampon" entre la RD n°637 et les habitations à l'Ouest du site.

Compte tenu des aménagements nécessaires en entrée dans le parc d'activités, le talus ainsi que les plantations existantes en limite Ouest seront reconstitués par des aménagements paysagers.

Encadrer l'implantation des constructions pour structurer le paysage

La zone possède deux vitrines importantes : la RD n°137 et la RD n°637. Il s'agira de veiller à ce que les constructions ne s'implantent pas de façon anarchique sur la zone.

Les constructions, perceptibles de façon discontinue depuis la RD n°137 derrière les espaces végétalisés de la marge de recul, seront implantées de façon à structurer le paysage. Ainsi, les façades des constructions s'implanteront dans une bande de **7 m** à partir de la marge de recul de **50 m.** Là encore, il s'agit d'éviter les "décrochés" et d'assurer une certaine unité du projet d'aménagement.

Une architecture qualitative s'insérant dans le contexte urbain et paysager

Le site s'inscrit dans une trame urbaine caractéristique des zones d'activités.

Compte-tenu de sa position entre deux axes routiers importants, l'élaboration du parc d'activités devra être soignée et organisée. Il s'agit de tirer parti de la situation de façade commerciale et de développer un ensemble bâti homogène et en cohérence avec l'environnement du site :

- Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage (les couleurs foncées pourront être privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités).
- La hauteur des constructions sera maîtrisée afin de limiter les "décrochés" et assurer une cohérence bâtie d'ensemble.
- Les abords des constructions seront paysagés pour intégrer les espaces de stockage, les aires de stationnement, les réseaux… dans le paysage.
- La disposition des enseignes sera encadrée afin de freiner leur implantation dans la marge de recul et d'éviter la multiplication d'éléments publicitaires. En façade des constructions, leur implantation visera à assurer une unité visuelle du projet.

Une préservation et une mise en valeur des éléments paysagers remarquables

Le projet prévoit la conservation de la trame verte non seulement en connexion avec les haies et boisement existants en frange du site, mais aussi au sein de projet d'aménagement en poursuivant la trame végétale dans les futurs aménagements.
Le merlon planté dans l'angle Nord-Ouest du site sera maintenu en état.

Article UI 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

Sans objet.

Autres logements

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé au minimum une place par **30 m²** de surface de plancher.

Dans le secteur d'Edonia composé selon un plan d'ensemble, cette règle ne s'applique qu'à l'ensemble (plan d'ensemble annexé au permis de construire) et non sur la base de l'assiette foncière de chaque permis de construire déposé.

Constructions destinées au commerce

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à une place pour **20 m²** de la surface de plancher et de la surface de vente non couverte de l'établissement. Les emplacements pour les livraisons et le personnel devront être prévus à l'intérieur de la parcelle et être dimensionnés en fonction des besoins et pour pouvoir effectuer les manœuvres. Pour le secteur de "La Brosse", il est exigé au minimum une place pour **40 m²** de surface de plancher pour les constructions de type concession automobile.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et restaurants

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre créée.

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour **10 m²** de salle de restaurant, de réunion ou de réception créée.

Constructions destinées à l'artisanat

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **120 m²** de la surface de plancher de la construction.

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 destinées à l'industrie

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **120 m²** de la surface de plancher de la construction.

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 destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Sans objet

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Les emplacements pour les livraisons devront être prévus à l'intérieur de la parcelle et être dimensionnés en fonction du trafic.

Constructions destinées aux établissements de santé

Une place par **40 m²** de la surface de plancher de la construction.

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.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Si le nombre de places de stationnement résultant des modalités de calcul ci-dessus comporte une demi-place, il doit être arrondi à l'unité supérieure.

Emprise maximale affectée au stationnement

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale[2], ne peut excéder une fois

et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes des équipements cinématographiques soumis à autorisation, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Néanmoins, si le cinéma se situe dans un centre commercial, l'emprise au sol ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

En secteur UIt, la répartition des stationnements est ainsi définie pour les constructions à usage tertiaire :

- De **0 à 1 000 m²** compris de surface de plancher: **50%** du total des stationnements sont couverts (dans l'emprise du bâti ou en sous-sol) ;

[2] Cf. article L 421-3, alinéa 10 à 12, du Code de l'urbanisme

- De **1 000 à 4 000 m²** compris de surface de plancher : **50%** du total des stationnements sont couverts, dont au minimum 30% de ceux-ci sont en sous-sol ;
- Au delà de **4 000 m²** de surface de plancher : **50%** du total des stationnements sont couverts, dont au minimum **50%** de ceux-ci sont en sous-sol.

Les parkings couverts situés dans l'emprise du bâti doivent être traités de sorte qu'ils ne soient pas directement visibles depuis les espaces publics.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5** mètres par = **2,50 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. La surface des stationnements longitudinaux pourra être réduite à un rectangle minimal de **5** mètres par **2** mètres.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Réglementations spécifiques

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logement en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée mais, en aucun cas, le projet 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 exigés pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction…) ou d'entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux…).

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

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

Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions destinées aux bureaux, au commerce

1 emplacement par tranche complète de **100 m²** de surface de plancher créée.

Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie

1 emplacement par tranche complète de **150 m²** de surface de plancher créée.

Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1 emplacement par unité complète de 20 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.

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.**

Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, cultuels, 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 de plancher ou de capacité.

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de **50 m**).

Article UI 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 sur la partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou de stockage.

Les surfaces des dalles de couverture des constructions aménagées sont prises en compte dans le calcul des espaces libres paysagers sous réserve que le substrat végétal soit d'au moins 40 cm d'épaisseur et qu'elles soient directement accessibles.

En secteurs UI1 : des bandes végétales d'au minimum **2** mètres de large sont aménagées en limite de voies en dehors des accès. Elles comportent des plantations diversifiées dont des arbres à haute

tige et ne peuvent être composées uniquement de pelouse.

Autres secteurs UI :

Les constructions devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera en rapport avec la surface de la parcelle.

	Surface du terrain	
	Supérieure à 2 000 m^2	Inférieure à 2 000 m^2
Part d'espace vert	10 %	20 %

40 % minimum du total des espaces verts ainsi définis seront situés en façade côté rue. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos. L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans les secteurs « d'Edonia » et « Edonia Sud » composé selon un plan d'ensemble, pour lequel la règle ne s'applique qu'à l'ensemble (plan d'ensemble annexé au permis de construire) et non sur la base de l'assiette foncière de chaque permis de construire déposé ;
- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages, conformément à l'article 9.3 de la zone UI.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs

Article non réglementé.

3 – 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.

À l'exception de la zone UI1, les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de 2 mètres minimum sous forme de haie ou d'alignement d'arbres. Si les végétaux composant la bande végétale sont d'une hauteur inférieure à 2 mètres, un retrait de 0.5 mètre par rapport à la limite séparative doit être observé pour leur implantation. Si les plantations dépassent les 2 mètres, le retrait est alors de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

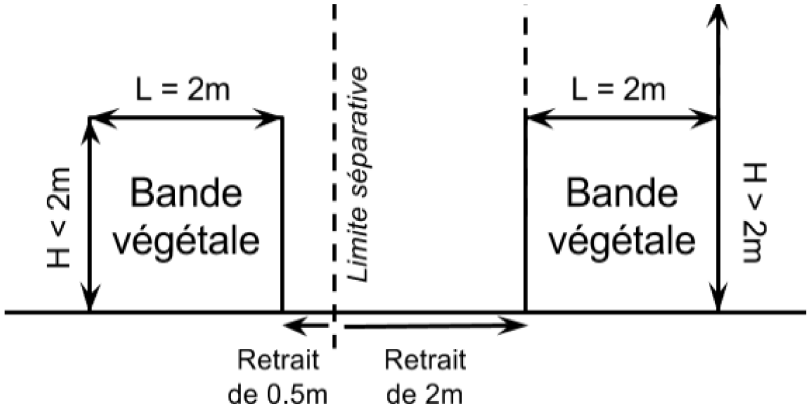

Illustration du recul des bandes végétales

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

Excepté pour les parcs de stationnement en ouvrage, les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 8 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 8 emplacements de stationnement en aérien. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements maximum et doivent prévoir la réalisation d'écrans végétaux plantés.

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

Dans le secteur « Edonia » et « Edonia Sud » composé selon un plan d'ensemble, ces règles ne s'appliquent qu'à l'ensemble (plan d'ensemble annexé au permis de construire) et non sur la base de l'assiette foncière de chaque permis de construire déposé.

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

4 – Secteurs UIt2, UIt3 et UIt4 (« Alphasis » : « Edonia » et « Edonia Sud ») :

Conformément à l'étude « entrée de ville » en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, des prescriptions et recommandations spécifiques s'appliquent sur ce secteur :

- Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles. Ils devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant indiquer la nature du traitement : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc. Le long de certaines voies ou espaces publics, la nature et la composition des espaces pourra être imposé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Ces espaces permettent l'aménagement de voies et d'emprises pour piétons et vélos.
- Les surfaces de stationnement aérien de plus de 8 emplacements seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.