

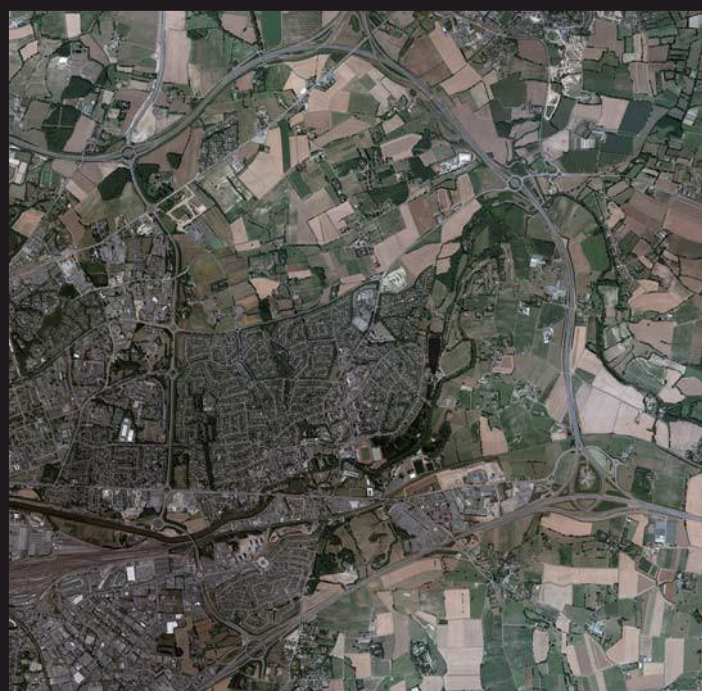
RENNES METROPOLE



Commune de
**Cesson-
Sévigné**

Plan Local d'Urbanisme

**Règlement
Littéral
(extrait)**



Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13/10/2004

Dernière révision simplifiée (n°4) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26/06/2008

Dernière mise à jour (n°6) par arrêté du Président de Rennes Métropole du 09/12/2015

Dernière mise en compatibilité (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 17/03/2015

Dernière modification (n°4) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 20/10/2016

Mise en compatibilité avec un projet de salle multi-activités : dossier soumis à enquête publique

ZONE UG

La zone UG est une zone à vocation principale d'équipements de superstructure, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs. Elle comprend une zone UGn dont le caractère naturel est préservé par une emprise au sol limitée.

Article UG 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

1 – Constructions :

1.1 En secteur UG1

- les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 paragraphe 1.
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 En secteur UG2

Les constructions autres que celles à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 paragraphe 1.

1.3 En secteurs UGn

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UG 2 paragraphes 1.

2 – Installations classées soumises à autorisation :

2.1 Carrières

Les carrières.

2.2 Autres installations classées

Sans objet.

3 – Modes particuliers d'utilisation du sol :

3.1 Camping et caravanes

Sans objet.

3.2 Installations et travaux divers

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.

3.3 Clôtures

Sans objet.

4 – Défrichements, coupes et abattages :

Les défrichements, dans les espaces boisés classés visés à l'article UG 13 paragraphe 3.

Article UG 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 – Constructions :

Constructions nouvelles :

- 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, services généraux et équipements de la zone ;
- 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 ;
- 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 ;
- à l'exception du secteur UG2, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, sportifs ou de loisirs, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

Constructions existantes :

- l'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ;

Patrimoine bâti d'intérêt local

- l'aménagement, la remise en état et l'extension d'un bâtiment existant identifié comme présentant un intérêt architectural, devant à ce titre être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et recensé dans l'annexe n°1 du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations », repéré au plan (règlement graphique) par une trame noire entourée d'un cercle, à condition de respecter les prescriptions notamment d'ordre architectural figurant à l'article 11 ci-après et dans l'annexe précitée.

2 – Installations classées soumises à autorisation :

2.1 Carrières

Sans objet.

2.2 Autres installations classées

Non soumises à conditions particulières.

3 – Modes particuliers d'utilisation du sol :

3.1 Camping et caravanes

Sans objet.

3.2 Installations et travaux divers

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.

3.3 Clôtures

Sans objet.

4 – Défrichements, coupes et abattages :

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).

- 5 – Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 6 – **Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides** : Les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Dispositions générales " du présent règlement.
- 7 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe «servitudes d'utilité publique »).

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 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.

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.

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 UG 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.

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.

Article UG 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 ("ALUR").

Article UG 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- voie 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.
- la construction d'annexes.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite ou en retrait à l'intérieur de ces emprises.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit être implantée :

- à l'alignement ou en limite de l'emprise de la voie privée;
- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.
- **Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**
 - pour la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades. Le développé total des retraits doit être au plus égal à 30% du développé de la façade ;
 - pour 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.151-19 du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
 - pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
 - pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
 - pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
 - pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
 - la construction d'annexes.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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), doit être implantée en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

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 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

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

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

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 UG 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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 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 l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées soit en limite soit à une distance (**L**) au moins égale à **7 m (L≥7 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.

2 – 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.151-19 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives ou à plus de un mètre de la limite.

Article UG 8

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

Article non réglementé.

Article UG 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux constructions sont édifiées selon le principe du " bâtiment-îlot ", ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Règles d'emprise

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

- en zone UG excepté secteurs UGn : **80 %**
- en secteurs UGn : **5 %**

2 – Cas particuliers

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 **10%** de la surface du terrain est autorisée.

Ces 10% s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

Pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une hauteur de 0,30 m.

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

1 – Hauteur maximale des constructions

UG1	UG2	UGn
15 m	12 m	9 m

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 constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

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 : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, 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

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.

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.

Matériaux

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

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- 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.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

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,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,
- 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...).

1.3 Couvertures, toitures

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

Le couverture 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.

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 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.

2.3 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 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.

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.

2.4 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.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

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 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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 ; Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles) et résidences universitaires (article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation) :

Sans objet.

Autres logements

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de **70 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m² de surface de plancher (le chiffre obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur).

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Constructions destinées au commerce

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher à usage commercial.

Constructions destinées à l'artisanat, 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 les stationnements 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.

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 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

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.

Emprise maximale affectée au stationnement

Non réglementée.

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. 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. Les rampes d'accès ne devront pas présenter de pente supérieure à 13%.

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 ou de capacité 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 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, ...).

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, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- 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 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ;

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 10 emplois plus 1 emplacement par unité complète de 30 personnes accueillies.~~ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

2.2 Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

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

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

Réglementations spécifiques

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.

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 UG 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

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 mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

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. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, ~~et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien~~. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

~~Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² d'espaces paysagers.~~

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot", ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UG 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Dispositions abrogées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ("ALUR").

