

**ZONE UZ<sub>P</sub> DITE «ZAC DU PARC»****TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES****Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Vitré comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC du Parc", d'une superficie cadastrale d'environ 8 hectares, classée en zone UZ<sub>P</sub> au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

**Article 2 - Division de la zone en secteurs :**

Le plan de zone est composé :

- Des éléments du parti d'aménagement (éléments structurants) localisés au document graphique : voiries, stationnements, placettes, décrits au titre III du règlement.
- De trois zones distinctes auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement ; elles sont identifiées, sur le document graphique, par les symboles alphabétiques UZ<sub>P</sub>H, UZ<sub>P</sub>C et UZ<sub>P</sub>E.

**La zone UZ<sub>P</sub>H** est destinée à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitation. Toutefois, dans toute la zone UZ<sub>P</sub>H, des activités commerciales et de services ainsi que des bureaux peuvent y être admis. Des constructions à usage hôtelier et de restauration sont également admises dans le secteur UZ<sub>P</sub>Hb.

**La zone UZ<sub>P</sub>C** est destinée à accueillir des constructions à usage commercial.

**La zone UZ<sub>P</sub>E** est destinée à accueillir des équipements collectifs.

**Article 3 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Article 4 - Droit de construire maximal sur l'ensemble du territoire**

La surface de plancher maximale admissible dans les zones et secteurs du territoire concerné par le présent règlement et qui est exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, déterminée conformément à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme est d'environ 54 000 m<sup>2</sup> y compris l'existant.

La répartition de cette surface de plancher admissible au sein de la ZAC est la suivante :

- **Zone UZ<sub>P</sub>H : 30 000 m<sup>2</sup>**
- **Zone UZ<sub>P</sub>C : 21 500 m<sup>2</sup>**
- **Zone UZ<sub>P</sub>E : 2 500 m<sup>2</sup>**

**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ<sub>P</sub>H****Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitation. Toutefois, dans toute la zone UZ<sub>P</sub>H, des activités commerciales et de services ainsi que des bureaux peuvent y être admis. Des constructions à usage hôtelier et de restauration sont également admises dans le secteur UZ<sub>P</sub>Hb.

Il est à noter qu'au sein de la zone UZ<sub>P</sub>H, un même bâtiment peut recevoir différentes affectations, parmi celles qui sont autorisées dans le secteur.

Cette zone comprend deux secteurs : **UZ<sub>P</sub>Ha** et **UZ<sub>P</sub>Hb**.

Le secteur UZ<sub>P</sub>Ha comprend cinq sous-secteurs notés UZ<sub>P</sub>Ha1 à UZ<sub>P</sub>Ha5 au document graphique.

Le secteur UZ<sub>P</sub>Hb comprend cinq sous-secteurs notés UZ<sub>P</sub>Hb1 à UZ<sub>P</sub>Hb5 au document graphique.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article **UZ<sub>P</sub>H 2** sont interdites.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1.1 - Dans l'ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>H, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage de bureaux et de services
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de stationnement
- Les aires de jeux
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**1.2 - Dans le secteur UZ<sub>P</sub>Hb :** Outre les occupations et utilisations du sol admises à l'article "UZ<sub>P</sub>H 1.1" ci-dessus, sont admis :

- Les constructions à usage hôtelier et de restauration

**1.3 - Toutefois, dans l'ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>H, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

**SECTION II - CONDITIONS D OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 3 - ACCES**

**3.1** - Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

**3.2** - En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi :

- les accès pour automobiles autres que ceux permettant d'accéder aux garages et aux parkings des cœurs d'îlots en ZHb1, 2, 3 et 4 ne sont pas admis,
- les accès pour automobiles doivent être implantés à 10 mètres au minimum d'un angle de rue.

**3.3** - Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté sont interdits hors des emplacements prévus à cet effet qui figurent au document graphique.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau potable et eaux usées** : Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.

**4.3 - Réseaux divers** : Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

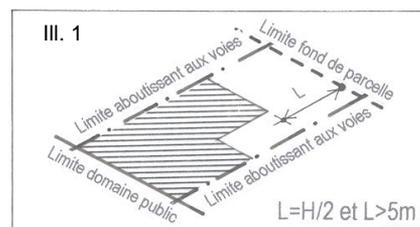
Article non réglementé.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS****6.1 - Ensemble de la zone UZ<sub>p</sub>H à l'exception du sous-secteur UZ<sub>p</sub>Hb5 :**

a) Tout bâtiment, balcons et saillies de toiture non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (voirie et trottoirs) ou des emprises

publiques (sauf sur l'espace collectif du cœur d'îlot où tout bâtiment devra être implanté à une distance d'au moins 5 mètres de la limite).

b) Tout bâtiment, balcon compris, doit être implanté à une distance des limites séparatives de fond de propriété, au moins égale à 5 mètres (confère illustration n° 1)



c) Toutefois, des retraits et débords ponctuels de 0,30 mètre de profondeur au maximum peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment (marquage d'une entrée de maison, découpage de la façade par exemple).

d) Au niveau des "surplombs d'espace collectif" figurant au document graphique, les constructions peuvent être admises en surplomb des voies et chemins piétons. Lorsque le surplomb concerne une voie ouverte à la circulation automobile, le gabarit routier, de hauteur 4,80 mètres, doit être respecté.

e) Toutefois, pour les bâtiments situés le long du boulevard de Chateaubriand, la construction de volumes secondaires, accolés au volume principal, pourra être autorisée en limite de l'espace collectif du cœur d'îlot.

#### **6.2 - Sous secteur UZ<sub>P</sub>Hb5 :**

a) Tout bâtiment, balcons et saillies de toiture non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la limite du périmètre d'emprise maximale des constructions, figurant au document graphique, bordant la voie ou l'emprise publique.

b) Toutefois, des retraits ponctuels de 0,30 mètre de profondeur, exceptionnellement de 1 mètre, peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.

**6.3** - Les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques ou en retrait par rapport à cette limite.

**6.4** - Les balcons en saillies peuvent être autorisés à partir du premier étage. Ces saillies sont au plus égales à 0,40 mètre.

**6.5** - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

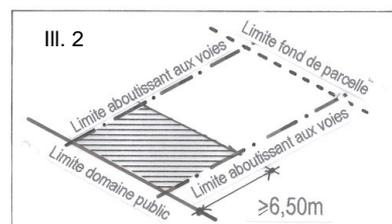
**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>H, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

## ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

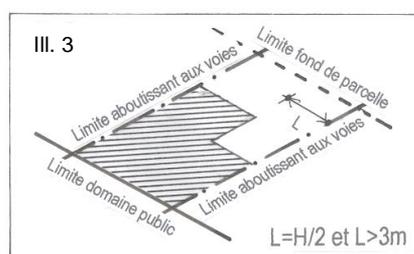
### 7.1 - Ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>H à l'exception du sous-secteur UZ<sub>P</sub>Hb5 :

#### 7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

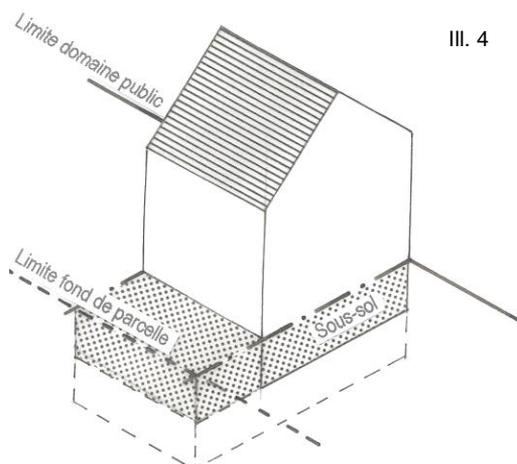
a) A l'exception des bâtiments situés le long du boulevard de Châteaubriant et des garages implantés sur la limite séparative dont l'implantation est réglementé au "d" ci-après, tout bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur minimale de 6,50 mètres (confère illustration n° 2).



b) Au-delà de la bande de 6,50 mètres, tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcon compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (confère illustration n° 3).

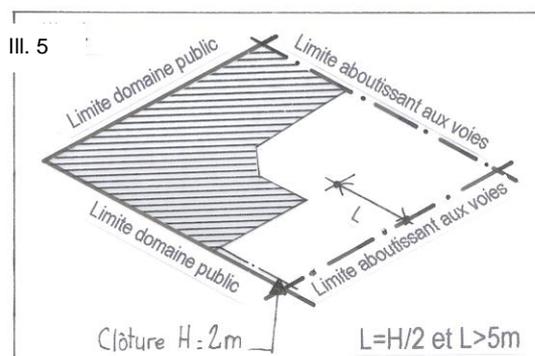


c) Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés ou pas sur les limites séparatives aboutissant aux voies (confère illustration n° 4).



d) Conditions particulières :

- Sous-secteur UZ<sub>P</sub>Ha2 : Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, tout bâtiment peut n'être implanté que sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcon compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (confère illustration n° 5).



Toutefois, pour assurer la continuité du bâti, le bâtiment doit être relié à l'autre limite séparative par une clôture d'une hauteur de 2 mètres pouvant être réalisée avec un mur bahut toute hauteur ou une combinaison de mur bahut en partie basse et grille en partie supérieure.

- Sous-secteurs UZ<sub>P</sub>Ha5 : Dans les périmètres d'emprise indicative des constructions figurant au document graphique, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives qui y sont incluses.

- Bâtiments situés le long du boulevard Châteaubriant : La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives pourra être inférieure à 3,00 m lorsque le dit bâtiment ne fait pas face au bâti du lot mitoyen.

- Garages implantés en limite séparative : Les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 6,50 mètres au minimum et 7 mètres au maximum.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

a) Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés ou pas sur les limites de fond de propriété (confère illustration n° 3, article 7.1.1.c).

b) Conditions particulières :

- Sous-secteurs UZ<sub>P</sub>Ha5 : Dans les périmètres d'emprise maximale des constructions figurant au document graphique, la profondeur maximale des constructions, balcons compris, est définie par le dit périmètre.

7.2 - Sous-secteur UZ<sub>P</sub>Hb5 :

a) Tout bâtiment, balcons compris, doit être, pour tous ses niveaux, implanté sur la limite du périmètre d'emprise maximale des constructions, figurant au document graphique.

b) Toutefois, des retraits ponctuels et limités peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.

7.3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>H, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Les bâtiments doivent être contigus. En conséquence, les garages doivent être intégrés au volume de la construction.

**8.2** - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation générale jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées, fenêtres de toit, chien assis et autres superstructures exclues.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel des toitures en pente.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**10.2 - Hauteur maximale :**

a) Les hauteurs maximales sont définies par sous-secteurs référencés au document graphique :

- **Sous secteurs UZ<sub>P</sub>Ha1, UZ<sub>P</sub>Ha2 et UZ<sub>P</sub>Ha3**

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 7 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 9,50 mètres

- **Sous secteur UZ<sub>P</sub>Ha4**

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 7 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 11,00 mètres

- **Sous secteur UZ<sub>P</sub>Ha5**

La hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 12,50 mètres.

- **Sous secteurs UZ<sub>P</sub>Hb1, UZ<sub>P</sub>Hb2, UZ<sub>P</sub>Hb3 et UZ<sub>P</sub>Hb4**

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 8,5 mètres hors secteur de « hauteur réglementée ». La hauteur des constructions implantées dans les secteurs de « hauteur réglementée » figurant au document graphique ne doit pas excéder 12,50 mètres.

**- Sous secteur UZ<sub>P</sub>Hb5**

La hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser 12,50 mètres.

b) La surélévation des planchers bas des constructions ne doit pas excéder 1,00 mètre par rapport au domaine public sauf pour le sous secteur UZ<sub>P</sub>Ha5.  
Cette hauteur est à calculer au centre du linéaire de la façade sur rue du bâtiment.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>H 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Dispositions générales :** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

**11.2 – Toitures :**

a) Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la région (entre 30 et 45°) sauf s'ils soutiennent une composition architecturale particulière. Dans le cas où les bâtiments sont accolés, les pentes des toitures doivent être identiques. De même, les matériaux de couverture des toitures à pentes doivent s'assimiler à ceux utilisés dans la région.

b) Une partie de la couverture peut être réalisée en terrasse accessible mais la toiture en pente doit rester dominante. Dans tous les cas les terrasses techniques sont interdites.

c) Les lucarnes sont autorisées. Les châssis de toiture encastrés sont autorisés. Ils seront de proportion verticale, d'une surface maximale de 1 m<sup>2</sup> unitaire.

d) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

**11.3 - Façades:**

a) Les proportions des percements des façades doivent être verticales.

b) La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

c) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

d) De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades, sont prohibés.

e) Devantures commerciales : les coffrets lumineux pour enseignes fixés sur les façades sont interdits

**11.4 - Clôtures:**

a) Les clôtures donnant sur les parkings en cœur d'îlots doivent être aussi discrètes que possible, simples, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. Il reste possible d'associer du bois à une maçonnerie basse dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre (à l'exception des murs sur voie imposés dans le sous-secteur ZHa2 à l'article 7 : hauteur 2 mètres recouvert d'un chaperon). Toute maçonnerie doit être enduite d'une façon identique à la construction s'y rattachant.

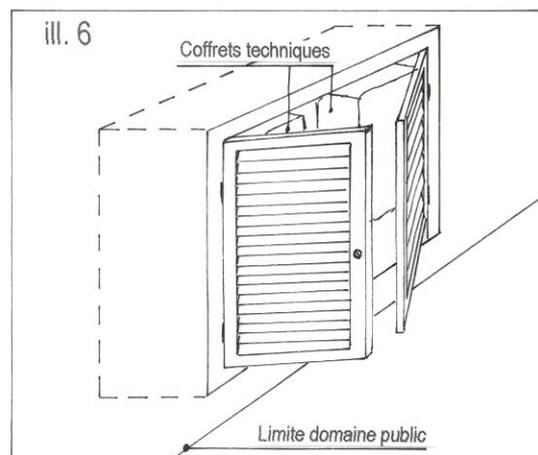
b) Les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés ont une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le grillage est autorisé s'il est doublé de haies ou massifs végétaux participant à la composition du jardin.

c) D'une manière générale, il convient d'éviter les effets décoratifs tels que les appareillages compliqués, les joints marqués (en creux ou en saillie), le ciment ou le béton moulé, le fer forgé ainsi que les portails trop originaux.

d) Les prescriptions relatives aux plantations figurent à l'article 13.

**11.5 - Rampes d'accès aux sous-sols :** Elles doivent être situées dans le bâtiment sauf dans les zones ZHa4 et ZHa5 où elles pourront se situer au sein de la parcelle dans la mesure où leur émergence est comprise entre deux bâtis.

**11.6 - Blocs techniques :** Les blocs techniques doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction sans débord sur le domaine public et habillé d'un portillon. Dans ce cas ils doivent être aisément accessibles depuis les espaces collectifs (confère illustration n° 6).

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation générale, sur des emplacements prévus à cet effet (garage individuel ou garage collectif en sous-sol). Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'Urbanisme.

Il est exigé en plus des places de stationnement publiques, réalisées en cœur d'îlots ou le long des voies, figurant au document graphique :

- pour les constructions à usage d'habitation en collectif, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher engagée;
- pour les constructions à usage d'habitation en individuel, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher engagée;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Les plantations à réaliser** portées au document graphique recouvrent les espaces verts en pleine terre. L'aspect végétal doit y devenir ou y rester dominant : 80% au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres.

**13.2 - Aménagement des terrains** :

a) Les espaces plantés doivent représenter au minimum :

- 15% de la surface du terrain, lorsque le terrain est situé à l'angle de 2 voies;
- 25% dans les autres cas.

b) Clôtures : Les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmille, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, vioerne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller, etc.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>p</sub>H 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher maximale autorisée, exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, déterminée conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme est de **32 000 m<sup>2</sup>**.

Cette surface de plancher fait l'objet de la répartition suivante au sein des deux secteurs :

- Secteur UZ<sub>p</sub>Ha : 11 450 m<sup>2</sup>
- Secteur UZ<sub>p</sub>Hb : 20 550 m<sup>2</sup>

A l'intérieur de chaque secteur UZ<sub>p</sub>Ha et UZ<sub>p</sub>Hb, un transfert de surface de plancher est autorisé sans que la surface de plancher initiale de chaque secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 5 %.

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ<sub>P</sub>C****Caractère du secteur:**

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir des constructions à usage commercial.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article **UZ<sub>P</sub>C 2** sont interdites.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1.1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage de bureaux et de services
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de stationnement
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**1.2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- Les stations services sont admises à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations admises ci-dessus.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 3 - ACCES ET VOIRIES**

**3.1** - Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

**3.2** - En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.3** - Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté sont interdits hors des emplacements prévus à cet effet qui figurent au document graphique.

De même, les accès sur les voies publiques internes à la ZAC ne sont autorisés que dans les secteurs prévus à cet effet, portés au document graphique.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1** - Eau potable et eaux usées : Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

**4.2** - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. Toutefois, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

**4.3** - Réseaux divers : Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (*voirie et trottoirs*) ou des emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 m. Toutefois, tout bâtiment doit être implanté au-delà des "plantations à réaliser" figurant au document graphique.

**6.2** - En bordure du boulevard des Rochers, des retraits doivent être créés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment. Ces retraits doivent représenter 50% au minimum du linéaire de la façade à réaliser et sont réalisés en trois fois au minimum.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>p</sub>C, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 1 m. **Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>p</sub>C, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques exclus.

b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**10.2 - Hauteur maximale :**

a) La hauteur des constructions implantées à l'alignement ou en retrait de la rue du Mée ne doit pas excéder 6 mètres sur une profondeur de 4 mètres.

b) Au-delà de cette profondeur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

c) Toutefois, au-delà de cette profondeur, des ponctuations ne pouvant excéder 10 mètres de hauteur sont admises.

**10.3 - Conditions particulières :**

a) Le long du boulevard des Rochers, trois variations de hauteur, qui correspondent chacune à 1/3 de la longueur totale de la construction, doivent être prévues sur le linéaire de la façade.

b) Le long de la voie "A-E" située au nord de la zone UZ<sub>p</sub>C, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 120,50 mètres NGF.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>C 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Dispositions générales :** Les constructions s'insèrent dans une zone résidentielle, à proximité du Jardin du Parc, et doivent respecter l'échelle des constructions environnantes. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux dans une expression la plus discrète possible en harmonie avec l'environnement.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

#### **11.2 - Toitures:**

a) Au Nord, à l'Est et à l'Ouest, la toiture doit présenter un plan incliné.

b) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

#### **11.3 - Façades:**

a) Tout bâtiment implanté sur la rue du Mée doit présenter des ouvertures sur l'espace public sur un minimum de 50% de la surface de sa façade.

b) L'association des matériaux doit se limiter au nombre de 3.

c) Les couleurs des matériaux doivent se limiter au nombre de 3.

d) Un soin particulier doit être porté au traitement des angles par un marquage spécifique : surélévation, rotule, ...

e) Toute exposition de matériel (jardinage, bricolage, ...) est interdite en bordure de voie. En cas de nécessité, un espace tampon de 2,50 mètres au minimum doit être aménagé.

f) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

g) De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades, sont prohibés.

**11.4 - Clôtures:** Les clôtures sont à proscrire dans la mesure du possible. Dans le cas contraire elles sont constituées d'un grillage de 0,50 mètre de hauteur au maximum doublé d'une haie végétale de 1 mètre de hauteur au maximum.

#### **11.5 - Enseignes - Signalétique :**

a) Les enseignes doivent faire apparaître uniquement la raison sociale de l'entreprise; elle doit être plaquée sur la façade et son emprise ne doit excéder 5% au maximum de la surface de la façade avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> par enseigne.

b) en aucun cas l'enseigne ne doit dépasser l'acrotère.

c) Les enseignes clignotantes et lumineuses sont interdites et la signalétique ne doit pas supplanter l'éclairage public. Dans le cas d'enseigne éclairée, la source lumineuse ne doit pas être visible.

d) En plus de l'enseigne, un seul logo est autorisé par façade avec un maximum de 2 logo par bâtiment. Un logo est également autorisé sur le terrain, à proximité de l'entrée principale. Les logos ont une dimension maximale de 1,80 mètre de côté ou de diamètre.

e) Un seul mâât est autorisé sur l'ensemble de la zone UZ<sub>P</sub>C.

f) Les enseignes sont interdites sur la façade nord.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'Urbanisme.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> accès compris.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 42 m<sup>2</sup> de surface de plancher engagée.

En outre, aux surfaces minimales exigibles doivent s'ajouter les zones de circulation principales, les accès aux entrepôts, aires de service, station essence si nécessaire.

**ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts en pleine terre. L'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres.

**13.2** - En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement.

**13.3** - Dans tous les cas, les espaces végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.

**13.4** - Tous les exutoires techniques (stockage de bombonnes de gaz par exemple) doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (masqués par une haie par exemple).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>P</sub>C 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le droit de construire maximum admissible exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, déterminée conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme est de **21 500 m<sup>2</sup>** y compris l'existant.

**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ<sub>p</sub>E****Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir essentiellement des équipements collectifs à usage sportif.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article **UZ<sub>p</sub>E 1** sont interdites.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1.1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de stationnement
- Les aires de jeux et de sport
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**1.2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations admises ci-dessus.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 3 - ACCES**

**3.1** - Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils sont aménagés de façon à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

**3.2** - En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.3** - Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Eau potable et eaux usées** : Toutes les constructions ou installations, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.

**4.3 - Réseaux divers** : Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS**

Tout bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale (voirie et trottoirs) ou des emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 m.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>p</sub>E, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 1 m.

**Pour l'ensemble de la zone UZ<sub>p</sub>E, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Les bâtiments doivent être contigus.

**8.2** - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 118,10 mètres NGF à l'égout du toit.

#### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Dispositions générales** : Les constructions s'insèrent dans une zone résidentielle, à proximité du Jardin du Parc, et doivent respecter l'échelle des constructions environnantes. Elles

doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux dans une expression compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

#### **11.2 - Toitures :**

- a) La toiture doit présenter un plan incliné sur chacune des faces.
- b) Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.
- c) Les toitures terrasses (non techniques) sont ponctuellement possibles.

#### **11.3 - Façades :**

- a) Les proportions des ouvertures doivent être verticales.
- b) La couleur de matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.
- c) Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.
- d) De même les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades sont interdits.
- e) Un soin particulier doit être porté au traitement de chacune des façades.

**11.4 - Clôtures :** Il est recommandé de ne pas réaliser des clôtures.

### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ<sub>p</sub>E 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher maximale autorisée, exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette, déterminée conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme est de **2 500 m<sup>2</sup>**, y compris l'existant.