# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisés.

Elle comprend les secteurs UEa, UEb UEc et UEh qui comportent des règles spécifiques. Le secteur UEa concerne les opérations de logements collectifs ou des immeubles du service public sur un parcellaire très ouvert où l'on rencontre de vastes espaces libres (*espaces verts, stationnement*,...).

Le secteur UEb concerne les développements urbains à vocation principale d'habitat (*individuels et petits collectifs*) et les services qui y sont liés, comme le secteur UEc qui présente une densité légèrement inférieure.

Le secteur UEh, concerne les secteurs de développements urbains sous forme de hameaux.
La zone UE comprend également un secteur de reconversion et de renouvellement urbain, institué au titre de l'article L. 123-2 du code de l'Urbanisme et indiqué par une trame sur le zonage.

Les bâtiments des rues d'intérêt patrimonial sont des éléments constitutifs du patrimoine et se doivent d'être conservés et restaurés.

Le secteur UEr concerne le secteur de la ZAC de la Roncinière longeant la Route départementale 857 à vocation principale d'habitat (individuels et petits collectifs) et les services qui y sont liés.

En référence à l'article L123 du Code de l'Urbanisme, le PLU *« doit, s'il y a lieu,* ***être compatible*** *avec les dispositions du* ***schéma de cohérence territoriale****, … et du* ***programme local de l'habitat*** *».*

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un taux de 21% de logements locatifs sociaux.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux objectifs de diversité de la demande.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques :**

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les marges de reculement** : Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** : Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone** :
Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.

**Dans le secteur de reconversion et de renouvellement urbain :**
Les constructions et installations d'une superficie supérieure à 20 m², à l'exception de celles liées et nécessaires à l'habitat et ses dépendances.

**En secteur UEr** :
Seuls des stationnements de voitures et des aménagements paysagers et hydrauliques sont autorisés entre la limite du domaine public et l'alignement des bâtiments.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement** :
Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** :
Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone** :
Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Les installations classées soumises à déclaration.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

Zone de nuisances sonores :
Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Rennes - Paris, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**Dans le secteur de reconversion et de renouvellement urbain :**
Les constructions et installations d'une superficie inférieure à 20 m², dès lors :
- qu'elles ne sont pas destinées à une activité commerciale ou artisanale ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- qu'elles ne génèrent pas ou n'ont pas pour effet d'augmenter le trafic de véhicules poids-lourds.

**Dans le secteur UEr**, les bâtiments ne pourront excéder 40 m de long.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques :**

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

**1 - Accès**
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

**2 - Voirie**

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, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1 - 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.

**2 - Assainissement :**

**2.1 - Eaux usées :**
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

**2.2 - Eaux pluviales :**
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons,...).

**3 - Réseaux divers :** (*électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers*).
L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Voies publiques ou privées :**

- **Principe :**

↳ **Secteur UEa : Les constructions principales** s'implanteront **à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan.

↳ **Secteur UEb : 50% des constructions principales** s'implanteront **à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

↳ **Secteur UEc :** Les constructions principales s'implanteront en **retrait d'au moins 6 m** à compter de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan.

↳ **Secteur UEh : Les constructions principales** s'implanteront, suivant le modèle d'implantation traditionnelle des corps de ferme, **parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement des voies ou cours communes,** dans le respect des dispositions suivantes :

- **50% des constructions principales**, localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (*existante ou à créer*), s'implanteront en **retrait minimum de 6 m et maximum de 10 m**, afin de préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

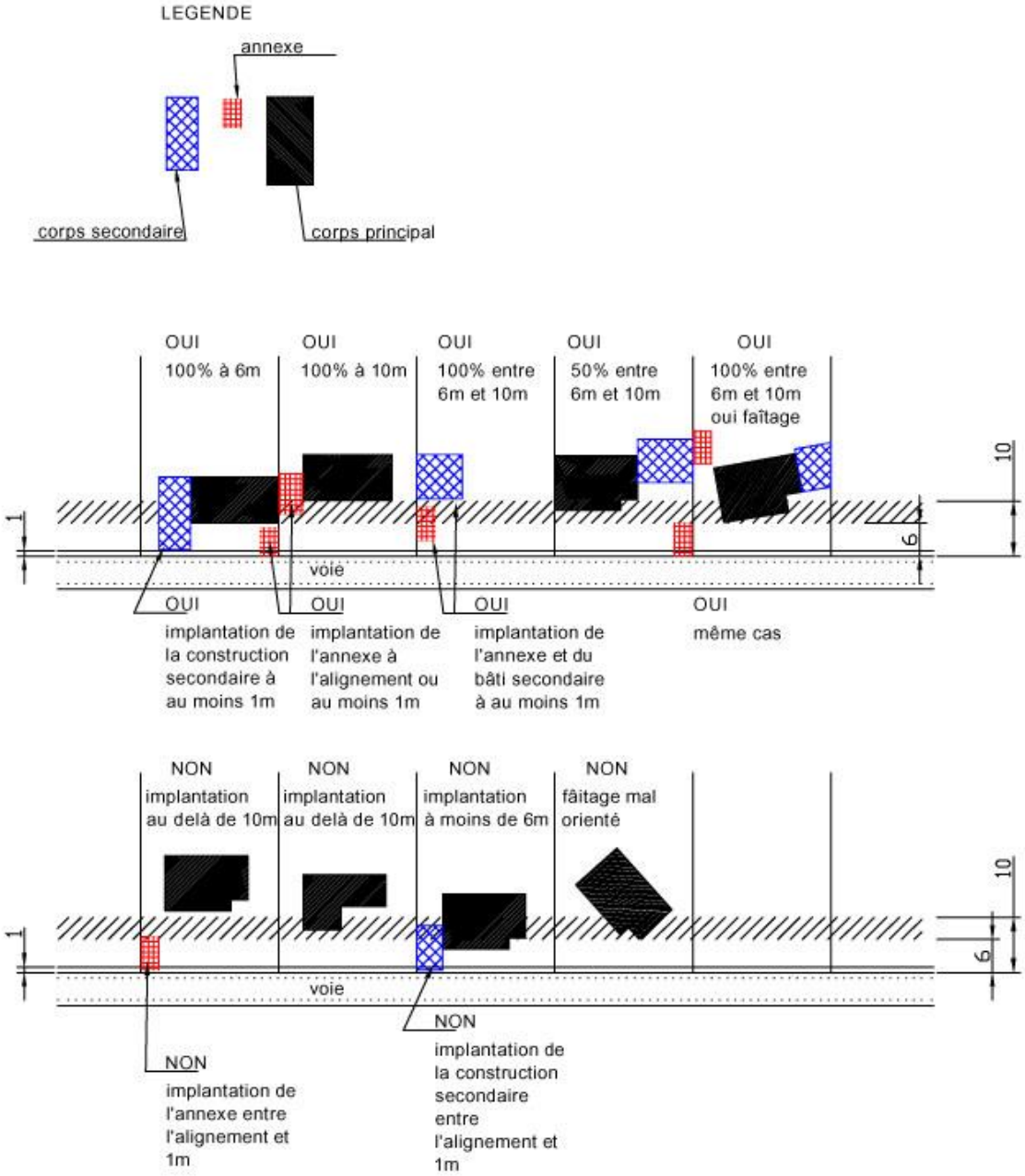
- A l'inverse, **50% des constructions principales**, localisées au sud d'une voie majoritairement orientée est-ouest (*existante ou à créer*), s'implanteront à **l'alignement de la voie**, afin de préserver l'ensoleillement des terrains en arrière des constructions.

- Par rapport **aux autres voies**, orientées différemment, 50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 6 m ;

- Sauf exception (*par exemple si le faîtage du bâti s'implante majoritairement de manière parallèle à une voie orientée nord-sud*), le sens du faîtage (*ou l'orientation générale*) des constructions devra être proche d'un axe orienté est-ouest.

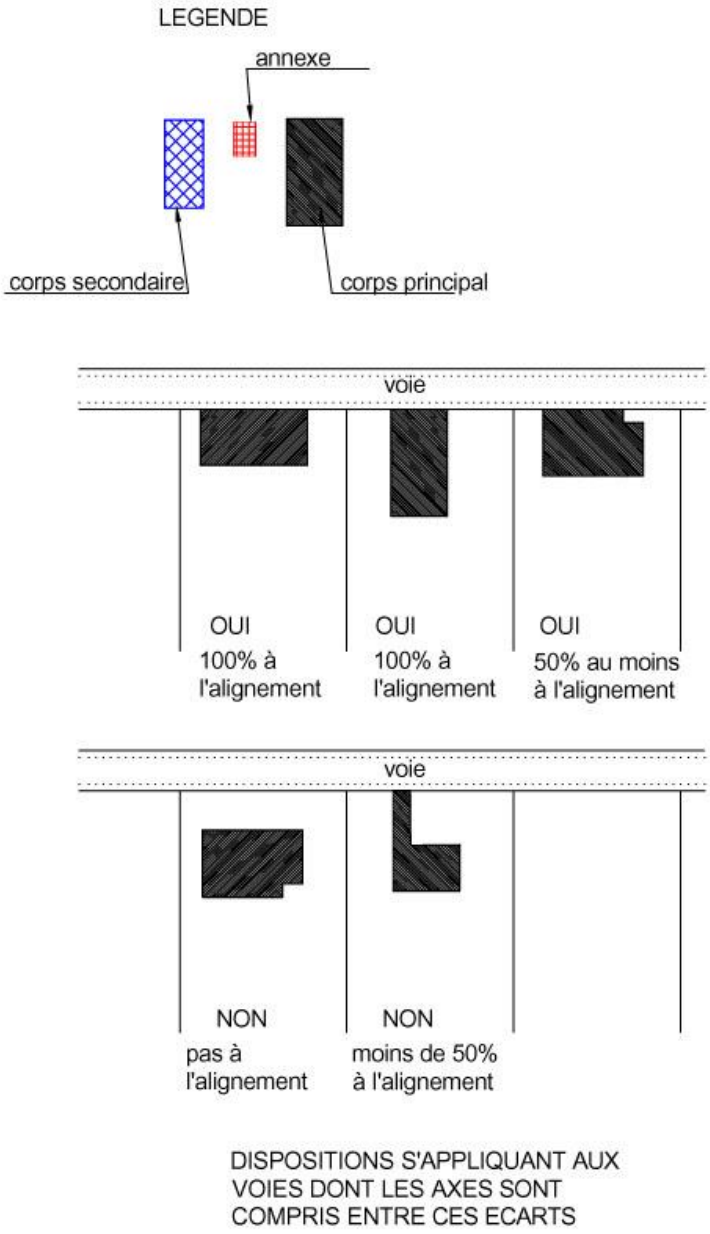
*Cf. Illustrations ci-jointes :*

**- > Construction au <u>nord</u> d'une voie orientée majoritairement est-ouest :**

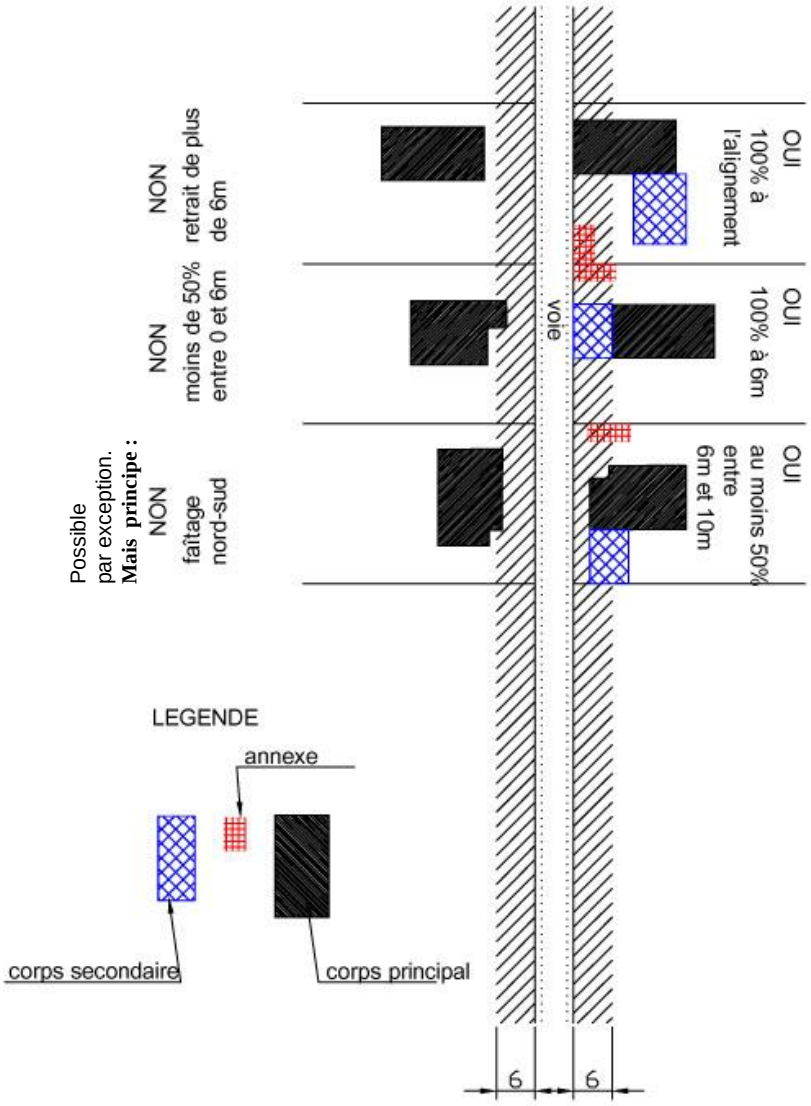



DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX VOIES DONT LES AXES SONT COMPRIS ENTRE CES ECARTS

**- > Construction au <u>sud</u> d'une voie orientée majoritairement est-ouest :**

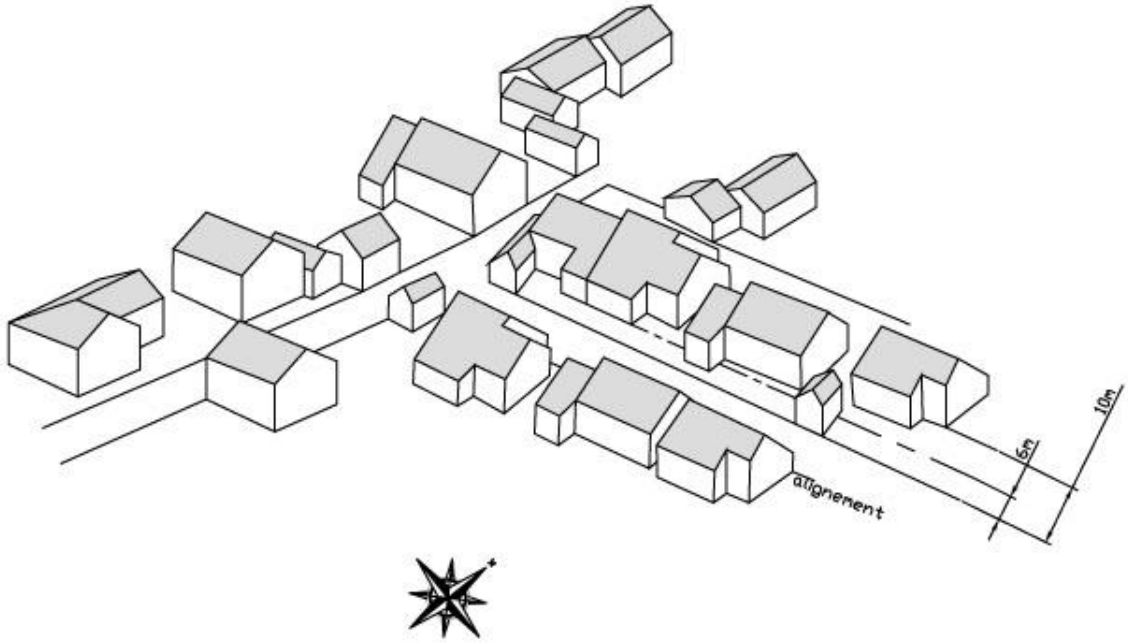


**-> Construction le long d'une voie orientée majoritairement nord-sud :**




DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX VOIES DONT LES AXES SONT COMPRIS ENTRE CES ECARTS

**Illustration du type de morphologie attendue :**




↳ **<u>Secteur UEr</u> : Les constructions** s'implanteront à 35 m de l'axe du Boulevard de Laval. Au moins 50 % des constructions s'implanteront avec ce recul.

- **<u>Dispositions alternatives pour l'ensemble des secteurs :</u>**

**<u>- Le long des axes cités ci-après dans l'annexe</u>:** Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

- **Les corps ou volumes secondaires et les bâtiments annexes** peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement ; En outre, **dans le secteur UEh**, les corps ou volumes secondaires et les annexes, s'implanteront de manière à favoriser la morphologie traditionnelle des hameaux et corps de ferme (*modèle de la cour de ferme par exemple*).

- **Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins** construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Les extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions**, pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

- Pour **l'implantation des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.

- Pour **l'implantation des parcelles d'angle ou entre des voies,** l'implantation des façades ne comportant pas d'accès sera régie par les dispositions de l'article 7.

- **Des implantations différentes** de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**Pour tous les secteurs, 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de celle-ci doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

**Implantations différentes:**
Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

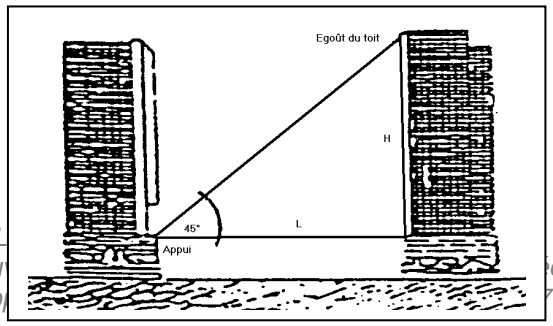
En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

↳ **Secteur UEh : Les constructions principales** doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins. Dans le cas de retrait de la construction par rapport à l'une des limites séparatives latérales, la distance doit être au minimum égale à 2 m.

**Pour tous les secteurs, 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 . Dans le cas des façades en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance, mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis, ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui - égout du toit), sans être inférieure à 9 m ( $L \geq H$ avec minimum 9 m).



Cette règle ne vaut que lorsqu'il s'agit de bâtiments non contiguës à ceux existant.

2. Si les constructions ont une autre affectation que l'habitation (*bureaux, commerces*,...) ce minimum peut être ramené à 4 m.

3. Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...), à moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m. .

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des garages, est limitée à 20 m².

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**
Sous réserve des dispositions spéciales figurant au zonage et selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone, la hauteur du volume principal des constructions mesurée au sommet de la façade, devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes :

| Secteurs | UEa | UEb | UEc | UEh | UEr |
|---|---|---|---|---|---|
| Hauteur maximale en m | 15 | 9 | 7 | 6 | 9 |

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

**2 - Hauteur différente :**

↳ **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans tous secteurs :**

- **Le long des axes cités ci-après dans l'annexe:** Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect de l'implantation déterminée par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

- Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.

**- Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, une hauteur différente pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

- Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer en cas de reconstruction après sinistre.

**3 - Hauteur des bâtiments annexes :**
La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra excéder 4.50 m (*hauteur maximale au faîtage*).

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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 technologiques 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.

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

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

**En secteur UEh :**

- **Toitures** : Les toitures devront être réalisées en ardoises (ou aspect) posées au clou ou au crochet. Toutefois pourra être acceptée une toiture à pentes faibles ou en terrasse sur des volumes secondaires de la construction principale ou annexes accolées.

L'emprise de ces volumes ne pourra pas dépasser 30 % de l'emprise totale de la construction principale et ses annexes accolées.

La tuile (ou aspect) pourra être employée exclusivement pour le faîtage.

- Sauf exception (*par exemple si le bâti s'implante parallèlement à une voie orientée nord-sud*), le sens du faîtage (*ou l'orientation générale*) des constructions devra être proche d'un axe orienté est-ouest.

- **Façades et pignons** : Ils seront réalisés soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle de moellons, soit en enduit de chaux naturelle (ou aspect). Le bardage bois est autorisé.

**- Clôtures :** Elles seront réalisées en moellons traditionnels d'épaisseur et de hauteur variables, suivant leur localisation ou bien composées de haies vives d'essences locales. Ces clôtures seront systématiquement implantées dans la continuité de la construction principale et non dans la marge éventuelle comprise entre l'alignement ou limite d'emprise de la voie et la construction.

**En secteur UEr :**

- **Les extensions de constructions existantes** seront réalisées dans la continuité de l'existant
- **Façades et pignons** : ils seront réalisés en bardage métallique gris (RAL7042 ou 7043) pour le rez-de-chaussée avec 50% de surface vitrée maximum. Le reste du bâtiment sera en bois. Des bandes de 3 m de large seront végétalisées sur toute la hauteur de la façade avec un écartement maximum de 15 m.
- **Clôtures** : si elles sont réalisées, elles seront en treillis soudés de couleur grise (RAL7042 ou 7043), d'une hauteur de 1,50 m maximum et doublée d'une haie vive composée de 3 espèces différentes.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

**En secteur UEr** :
Les seuls stationnements de voitures sont autorisés entre la limite du domaine public le long du Boulevard de Laval et l'alignement des bâtiments.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

**1 - Pour les habitations collectives** : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

**2 - Constructions à usage d'habitation individuelle :** Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

**3 - Pour les constructions à usage de bureau et activités de service (y compris bâtiments publics) :** Une place de stationnement par 40m² de surface de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

**4 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :** Une place de stationnement par tranche de 80m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires,...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

**5 - Constructions à usage commercial**
- Pour les commerces courants dits de proximité, dont la surface de plancher reste inférieure à 100 m², il ne sera exigé aucune place de stationnement.

- Au-delà de 100 m² de surface de plancher et jusqu'à 400 m², quelle que soit la nature du commerce, il sera exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

- De 401 m² à 1 000 m², il sera exigé une place pour 25 m² de surface de plancher

- De 1 000 m² à 5 000 m², il sera exigé une place pour 20 m² de surface de plancher

- Au-delà de 5 000 m², il sera exigé une place pour 15 m² de surface de plancher

- Une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

**6 - Etablissements d'enseignement.**
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**7 - Constructions destinées à d'autres usages.**
Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes,... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

**8 - Modalités d'application.**
En cas d'impossibilité architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **30%** par rapport à la surface de la parcelle.

Les lotissements et opérations groupées d'une superficie supérieure à un hectare devront également intégrer des espaces libres communs (*jeux, plantations*,...) à leur projet. Ils représenteront **10 %** de la superficie du lotissement. Ils seront constitués par des ensembles d'au moins **1000 m²** d'un **seul tenant**.

**En secteur UEr :**
Une bande de 3m d'espaces paysagers devra être aménagée en limite de parcelle.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

**ZONE UE - VITRE**

**ANNEXE 1 :** Application des articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 10 (hauteur des constructions)

**Les rues concernées par les articles 6 et 10 sont les suivantes :**

↓ Boulevard Pierre Landais (côté pair jusqu'au n°4 exclu)