

Dossier n°:
671 P38

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

Plan Local d'Urbanisme



V-1. Règlement

SAINT/MALO

D.A.U.
Direction
Aménagement
et Urbanisme

18 chaussée Eric TABARLY
CS21826
35418 SAINT MALO cedex



Chapitre III

Dispositions applicables à la Zone UI

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

La zone UI correspond à l'ensemble historique que constitue la Ville close dénommé "Saint-Malo Intra Muros"

La zone UI correspond à un secteur à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UI.1 et UI.2

ARTICLE - UI.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

ARTICLE - UI.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UI 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UI.

5. Les travaux d'installation d'antennes paraboliques sont soumis à déclaration préalable en application du d) de l'article R.421.17 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles UI 3 à UI 13

ARTICLE - UI 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Accès

1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE – UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

LA DEFENSE INCENDIE

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo.(Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Non réglementée

ARTICLE - UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie publique, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit s'aligner

sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3 Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4 Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

A) Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

L'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit à toute autre distance sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

B) Par rapport aux limites des voies privées.

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existante sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préserver(voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE - UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE - UI 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes, (par exemple les abris à voiture, les balcons, les oriels, les auvents)(voir schéma en annexe documentaire)

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100%.

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE - UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

1) Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisées en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

2) Lorsqu'un front bâti sur une voie ou une section de voie présentent des hauteurs de façade et une hauteur maximale droite non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée soit en respectant la hauteur moyenne des bâtis immédiatement mitoyen, le long de la voie considérée, soit en respectant une différence de hauteur minimale droite et une différence de hauteur minimale au faîtage de 3 mètres par rapport à ces bâtis mitoyens.

ARTICLE - UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

A) Elément bâti existant

Dans le cadre d'un" élément bâti existant:

1) Sont interdites:

a) Les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

B) Constructions nouvelles

Les propriétés, voies et espaces publics du secteur UI, peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti existant,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants. Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part et d'autre.

3) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

4) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

5) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles existants.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

6) Antennes et paraboles

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade : elles doivent être situées en toiture et doivent être aussi peu visible que possible du domaine public.

Les paraboles doivent, en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur s'intégrer au mieux au bâti.

Pour les groupes d'habitation ou les bâtiments collectifs, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de privilégier une antenne collective.

ARTICLE - UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(Voir annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Les projets nécessitant un changement de destination ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking à usage collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

- deux places de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Toutefois sont dispensées de places :

- a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.
- b) pour les autres usages :
 - la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

D) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut, des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

b) ou de la réalisation des places dans un parc privé en cours de constitution dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE - UI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Les sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces extérieurs sont conçus en support et en accompagnement des architectures qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL – ARTICLE UI 14

ARTICLE - UI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

